

Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας

Νομοθετικό Κείμενο, Θεσμική Τεκμηρίωση και Ρυθμιστική
Αρχιτεκτονική

TLO

Μάρτιος 2026

Περιεχόμενα

Σχέδιο Νόμου	2
Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ)	2
0.1 Κεφάλαιο Α' — Σκοπός, ορισμοί, πεδίο εφαρμογής	4
0.2 Κεφάλαιο Β' — Βασικές αρχές και προστασία του δανειολήπτη	6
0.3 Κεφάλαιο Γ' — Υποχρεωτική συμβουλευτική	8
0.4 Κεφάλαιο Δ' — Συνεχιζόμενη προστασία μετά τη δανειοδότηση . . .	11
0.5 Κεφάλαιο Ε' — Δικαιώματα κληρονόμων και προστασία συζύγου . .	13
0.6 Κεφάλαιο ΣΤ' — Οικονομικοί όροι	14
0.7 Κεφάλαιο Ζ' — Θεσμικό πλαίσιο και εποπτεία	15
0.8 Κεφάλαιο Η' — Σχέση με άλλες διατάξεις και έναρξη ισχύος	16
Αιτιολογική Έκθεση	17
Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης	28
Προεδρικό Διάταγμα	32
0.9 Άρθρο 1 — Αντικείμενο	32
0.10 Άρθρο 2 — Ορισμοί	32
0.11 Άρθρο 3 — Διαδικασία αίτησης και έγκρισης	32
0.12 Άρθρο 4 — Εκτίμηση αξίας ακινήτου	33
0.13 Άρθρο 5 — Πίνακες LTV και αναλογιστικές παράμετροι	33
0.14 Άρθρο 6 — Ασφαλιστική κάλυψη κινδύνων	33
0.15 Άρθρο 7 — Υποχρεώσεις δανειστών	33
0.16 Άρθρο 8 — Υποχρεώσεις δικαιούχων	34
0.17 Άρθρο 9 — Εποπτεία και έλεγχος	34
0.18 Άρθρο 10 — Μεταβατικές διατάξεις	34
Παράρτημα Ι — Πίνακες LTV	35
Παράρτημα ΙΙ — Αναλογιστικές Παράμετροι	38

Παράρτημα III — Τεκμηρίωση Παραμέτρων	40
Παράρτημα IV — Ανάλυση Ευαισθησίας	44
Παράρτημα V — Θεσμική και Ρυθμιστική Ευθυγράμμιση	46
Παράρτημα VI — Κοινωνική Αξιολόγηση Επιπτώσεων	50
Παράρτημα VII — Οδικός Χάρτης Υλοποίησης	54
Παράρτημα VIII — Συγκριτικά Διεθνή Μοντέλα	58
Παράρτημα IX — Πλαίσιο Διαχείρισης και Μετριασμού Κινδύνων	61
Παράρτημα X — Στρατηγική Επικοινωνίας και Κοινωνικής Αποδοχής	65
Παράρτημα XI — Οικονομική Μοντελοποίηση και Ανάλυση Δημοσιονομικής Ουδετερότητας	70
Παράρτημα XII — Νομική Ανθεκτικότητα και Συνταγματική Συμμόρφωση	74
Παράρτημα XIII — Πλήρης Ρυθμιστικός Πίνακας Επιπτώσεων	78
Παράρτημα XIV — Πίνακας Κόστους-Οφέλους και Πρακτικό Dashboard Υλοποίησης	81
Παράρτημα XV — Συμμόρφωση με την Ευρωπαϊκή Κοινωνική και Στεγαστική Πολιτική	84
Παράρτημα XVI — Πλήρες Αναλογιστικό Πλαίσιο Πιστοποίησης	88
Executive Summary	92
Δημόσια Διαβούλευση	94

Σχέδιο Νόμου

Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ)

Έχοντας υπόψη

1. Τις διατάξεις του Συντάγματος, και ιδίως τὰ ἄρθρα 2 παράγραφος 1, 4 παράγραφος 1, 5 παράγραφος 1, 17 παράγραφος 1, 21 παράγραφος 3, 25 παράγραφοι 1 καὶ 4, καὶ 106 παράγραφος 2.
2. Τις διατάξεις τῆς Εὐρωπαϊκῆς Σύμβασης Δικαιωμάτων τοῦ Ἀνθρώπου (ΕΣΔΑ) καὶ ιδίως τὸ ἄρθρο 1 τοῦ Πρώτου Πρωτοκόλλου (προστασία τῆς περιουσίας) καὶ τὸ ἄρθρο 8 (σεβασμὸς τῆς ιδιωτικῆς καὶ οἰκογενειακῆς ζωῆς καὶ τῆς κατοικίας), ὅπως ἐρμηνεύονται ἀπὸ τὴ νομολογία τοῦ Εὐρωπαϊκοῦ Δικαστηρίου Δικαιωμάτων τοῦ Ἀνθρώπου.
3. Τις διατάξεις τοῦ Χάρτη Θεμελιωδῶν Δικαιωμάτων τῆς Εὐρωπαϊκῆς Ἑνώσεως (ΧΘΔΕΕ) καὶ ιδίως τὸ ἄρθρο 7 (σεβασμὸς τῆς ιδιωτικῆς καὶ οἰκογενειακῆς ζωῆς), τὸ ἄρθρο 17 (δικαίωμα ιδιοκτησίας) καὶ τὸ ἄρθρο 38 (προστασία τοῦ καταναλωτῆ).
4. Τις διατάξεις τῆς Οἰκουμενικῆς Διακήρυξης τῶν Δικαιωμάτων τοῦ Ἀνθρώπου (ΟΔΔΑ) τῆς 10ης Δεκεμβρίου 1948, καὶ ιδίως τὸ ἄρθρο 17 περὶ δικαιώματος ιδιοκτησίας.
5. Τὴν Ὁδηγία 2008/48/ΕΚ τοῦ Εὐρωπαϊκοῦ Κοινοβουλίου καὶ τοῦ Συμβουλίου τῆς 23ης Ἀπριλίου 2008 γιὰ τὶς συμβάσεις καταναλωτικῆς πίστης (ΕΕ L 133/66) καὶ ιδίως τὸ ἄρθρο 2 παράγραφος 2 στοιχεῖο (κ), σχετικὰ μὲ τὸν περιορισμὸ τῆς εὐθύνῃς τοῦ καταναλωτῆ στὴν ἀξία τοῦ ἐνεχυρασμένου ἀντικειμένου.
6. Τὴν Ὁδηγία 2005/29/ΕΚ τοῦ Εὐρωπαϊκοῦ Κοινοβουλίου καὶ τοῦ Συμβουλίου τῆς 11ης Μαΐου 2005 γιὰ τὶς ἀθέμιτες ἐμπορικὲς πρακτικὲς (ΕΕ L 149/22).
7. Τὴν Ὁδηγία 2014/17/ΕΕ τοῦ Εὐρωπαϊκοῦ Κοινοβουλίου καὶ τοῦ Συμβουλίου τῆς 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικὰ μὲ συμβάσεις πίστωσης γιὰ καταναλωτὲς γιὰ ἀκίνητα ποὺ προορίζονται γιὰ κατοικία (ΕΕ L 60/34), καὶ ιδίως:
 - τὸ ἄρθρο 2 παράγραφος 1 περὶ δυνατότητας αὐστηρότερων ἐθνικῶν διατάξεων προστασίας τοῦ καταναλωτῆ,

- τὸ ἄρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο (α) περὶ ἐξαίρεσης τῶν συμβάσεων ἀντλήσεως ρευστότητας ἀπὸ ἀκίνητο (equity release credit agreements),
 - τὸ ἄρθρο 4 παράγραφος 21 περὶ συμβουλευτικῶν ὑπηρεσιῶν,
 - τὸ ἄρθρο 9 περὶ ἀπαιτήσεων γνώσεων καὶ ἱκανοτήτων τοῦ προσωπικοῦ,
 - τὰ ἄρθρα 11 ἕως 14 περὶ προσυμβατικῆς ἐνημέρωσης, περιοδικοῦ σκέψης καὶ ὑπαναχώρησης,
 - τὸ ἄρθρο 18 περὶ ἀξιολόγησης τῆς πιστοληπτικῆς ἱκανότητας τοῦ καταναλωτῆ.
8. Τὴν Ὁδηγία (ΕΕ) 2021/2167 τοῦ Εὐρωπαϊκοῦ Κοινοβουλίου καὶ τοῦ Συμβουλίου τῆς 24ης Νοεμβρίου 2021 σχετικὰ μὲ διαχειριστὲς πιστώσεων καὶ ἀγοραστὲς πιστώσεων (ΕΕ L 438/1), ὡς πρὸς τὴ συμπληρωματικὴ λειτουργία τοῦ παρόντος προγράμματος γιὰ τὴν πρόληψη δημιουργίας μὴ ἐξυπηρετούμενων δανείων.
 9. Τὸν Ἀστικὸ Κώδικα, καὶ ἰδίως τὸ ἄρθρο 479 περὶ περιορισμοῦ τῆς εὐθύνης τοῦ ἀποκτώντος ἐπιχείρηση στὴν ἀξία τῶν μεταβιβασθέντων στοιχείων, κατ' ἀναλογία πρὸς τὸν περιορισμὸ τῆς εὐθύνης τοῦ δανειολήπτη στὴν ἀξία τοῦ ἀκινήτου.
 10. Τὸν νόμο 4738/2020 (Πτωχευτικὸς Κώδικας, Α' 207/27.10.2020), καὶ ἰδίως τὸ Μέρος Πρῶτο περὶ Ἐγκαιρῆς Προειδοποίησης, ἀπὸ τὸ ὁποῖο τὸ παρὸν πρόγραμμα διακρίνεται λόγῳ τῆς μὴ δημιουργίας προσωπικῆς εὐθύνης τοῦ δανειολήπτη.
 11. Τὸν νόμο 5072/2023 (Ἐνσωμάτωση στὴν ἐλληνικὴ ἔννομη τάξη τῶν Ὁδηγιῶν 2014/17/ΕΕ καὶ 2008/48/ΕΚ, Α' 187/27.10.2023), ὡς πρὸς τὶς θεμελιώδεις ἀρχὲς προστασίας τῶν δανειοληπτῶν.
 12. Τὸν νόμο 4512/2018 γιὰ τὴ Δημόσια Ὑπηρεσία Ἀπασχόλησης (ΔΥΠΑ, Α' 5/17.1.2018), ὡς πρὸς τὴ λειτουργία τοῦ φορέα ἀσφάλισης.
 13. Τὸν νόμο 4389/2016 γιὰ τὴν Τράπεζα τῆς Ἑλλάδος (Α' 94/27.5.2016), ὡς πρὸς τὶς ἀρμοδιότητες ἐποπτείας.
 14. Τὶς Κατευθύνσεις τῆς Εὐρωπαϊκῆς Ἀρχῆς Τραπεζῶν (ΕΒΑ) σχετικὰ μὲ τὴ χορήγηση στεγαστικῶν δανείων καὶ τὴ διαχείριση μὴ ἐξυπηρετούμενων δανείων.
 15. Τὴν Ἀνακοίνωση τῆς Ἐπιτροπῆς πρὸς τὸ Εὐρωπαϊκὸ Κοινοβούλιο, τὸ Συμβούλιο καὶ τὴν Εὐρωπαϊκὴ Κεντρικὴ Τράπεζα γιὰ τὴ «Δράση γιὰ τὴ μείωση τῶν Μὴ Ἐξυπηρετούμενων Δανείων στὴν Εὐρώπη» (COM(2018) 133 final).

0.1 Κεφάλαιο Α' — Σκοπός, ορισμοί, πεδίο εφαρμογής

Άρθρο 1 — Σκοπός

Θεσπίζεται το *Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας* (εφεξής: ΠΑΣΔΚΚ), με σκοπό:

1. την παροχή ρευστότητας σε φυσικά πρόσωπα ηλικίας 62 ετών και άνω με ασφάλεια της κύριας κατοικίας τους,
2. την πρόληψη της υπερχρέωσης και της απώλειας της κύριας κατοικίας, λειτουργώντας συμπληρωματικά προς τον μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020, καλύπτοντας το προγενέστερο στάδιο της διαπραγμάτευσης για χορήγηση δανείου,
3. τη δυνατότητα ρύθμισης μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων (ΜΕΔ) εν τη γενέσει τους, αποτρέποντας τη δημιουργία τους αντί να θεραπεύονται εκ των υστέρων,
4. την προστασία του δανειολήπτη και των κληρονόμων μέσω του περιορισμού της ευθύνης του δανειολήπτη στο ύψος της αξίας του ακινήτου και της εγγύησης μη υπέρβασης της αξίας του ακινήτου,
5. την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας χωρίς διάθεση αυτής.

Άρθρο 2 — Ορισμοί

Για τους σκοπούς του παρόντος νόμου νοούνται ως:

1. **Αντίστροφο στεγαστικό δάνειο:** σύμβαση πίστωσης με εμπράγματα εξασφάλιση επί κύριας κατοικίας, βάσει της οποίας ο δανειολήπτης δεν υποχρεούται σε περιοδικές αποπληρωμές κεφαλαίου ή τόκων κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης.
2. **Καθαρή αξία κατοικίας:** η διαφορά μεταξύ της πιστοποιημένης αγοραίας αξίας της κατοικίας και του υπολοίπου των απαιτήσεων του δανειστή κατά τον χρόνο αξιολόγησης.
3. **Πιστοποιημένη αξία:** η αγοραία αξία της κατοικίας όπως προσδιορίζεται από εκτιμητή εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με ισχύ 12 μηνών.

4. **Μη αναγωγή (Non-Recourse):** σημαίνει τον περιορισμό της ευθύνης του οφειλέτη του δανειολήπτη και των κληρονόμων του στο ύψος της αξίας του ακινήτου κατά το χρόνο επέλευσης του γεγονότος λήξης, αποκλεισμένης οποιασδήποτε προσωπικής ευθύνης έναντι του δανειστή.
5. **Εγγύηση μη αρνητικής καθαρής θέσης:** η εγγύηση ότι η οφειλή δεν υπερβαίνει την αξία του ακινήτου»
6. **Γεγονός λήξης:** κάθε γεγονός που καθιστά απαιτητή την οφειλή, περιλαμβανομένων του θανάτου του δανειολήπτη χωρίς δικαιούχο σύζυγο, της μόνιμης μετακόμισης, της πώλησης ή μεταβίβασης της κατοικίας, και της παράβασης ουσιωδών υποχρεώσεων.
7. **Δικαιούχος σύζυγος:** ο σύζυγος ή ο συμβιών σύντροφος του δανειολήπτη που διαμένει μόνιμα στην κατοικία και πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 12.
8. **Φορέας ασφάλισης:** η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ), η οποία λειτουργεί ως ο φορέας που ασφαλίζει τον κίνδυνο της μη αναγωγής.
9. **Συμμετέχουσα ασφαλιστική επιχείρηση:** ασφαλιστική εταιρεία που καλύπτει μέρος των αναλαμβανόμενων κινδύνων (αρνητικής καθαρής θέσης, μακροβιότητας, πτώσης αξίας ακινήτου).
10. **Υποχρεωτική συμβουλευτική:** η ανεξάρτητη, πιστοποιημένη και τεκμηριωμένη συμβουλευτική συνεδρία που προηγείται υποχρεωτικά της σύναψης οποιασδήποτε σύμβασης του παρόντος προγράμματος.
11. **Συντελεστής δανεισμού (Loan to Value – LTV):** Ο λόγος του συνολικού ποσού του δανείου κατά τη σύναψη προς την πιστοποιημένη αγοραία αξία της κύριας κατοικίας, εκφραζόμενος ως ποσοστό. Ο συντελεστής αυτός καθορίζεται με βάση την ηλικία του δανειολήπτη, τα επιτόκια και τις αναλογιστικές παραμέτρους, και δεν δύναται να υπερβεί το ανώτατο όριο που ορίζεται με προεδρικό διάταγμα.

Άρθρο 3 — Πεδίο εφαρμογής

1. Δικαιούχοι του προγράμματος είναι φυσικά πρόσωπα ηλικίας 62 ετών και άνω, που έχουν πλήρη κυριότητα ή επικαρπία επί κύριας κατοικίας στην Ελλάδα.
2. Η κατοικία πρέπει να αποτελεί τη μόνιμη και κύρια διαμονή του δανειολήπτη κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης και καθ' όλη τη διάρκεια αυτής.

3. Το πρόγραμμα δύναται να εφαρμοστεί είτε για χορήγηση νέου δανείου είτε για την αποπληρωμή ή ρύθμιση υφιστάμενων, μη εξυπηρετούμενων ή επισφαλών στεγαστικών δανείων.
4. Η συμμετοχή πιστωτικών ιδρυμάτων στο πρόγραμμα είναι προαιρετική, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προϋποθέσεις εποπτείας και έγκρισης της ΔΥΠΑ.

0.2 Κεφάλαιο Β' — Βασικές αρχές και προστασία του δανειολήπτη

Άρθρο 4 — Αρχή μη αναγωγής

1. Κάθε σύμβαση αντίστροφου στεγαστικού δανείου που εμπίπτει στο παρόν πρόγραμμα είναι εξ ορισμού σύμβαση μη αναγωγής.
2. Ο δανειολήπτης, οι κληρονόμοι, οι καθολικοί διάδοχοι ή οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο δεν ευθύνονται προσωπικά για τυχόν υπέρβαση του υπολοίπου της οφειλής έναντι της πιστοποιημένης αγοραίας αξίας της κατοικίας κατά τον χρόνο επέλευσης του γεγονότος λήξης.
3. Η λοιπή περιουσία του δανειολήπτη (κινητή, ακίνητη, καταθέσεις, εισοδήματα) δεν δεσμεύεται, δεν κατάσχεται ούτε επιβαρύνεται με οποιονδήποτε τρόπο από απαιτήσεις που απορρέουν από τη σύμβαση. Τυχόν ρήτρες που προβλέπουν το αντίθετο είναι άκυρες.
4. Απαγορεύεται ρητά η σύναψη πρόσθετων συμβάσεων, εγγυήσεων ή ασφαλειών που θα είχαν ως αποτέλεσμα την παράκαμψη της αρχής της μη αναγωγής.

Άρθρο 5 — Εγγύηση μη αρνητικής καθαρής θέσης

1. Κάθε σύμβαση περιλαμβάνει ρητή και ανέκκλητη εγγύηση μη αρνητικής καθαρής θέσης.
2. Κατά τον χρόνο λήξης της σύμβασης, εάν το συνολικό υπόλοιπο οφειλής υπερβαίνει την πιστοποιημένη αγοραία αξία της κατοικίας, η οφειλή περιορίζεται αυτοδικαίως στην εν λόγω αξία. Η τυχόν διαφορά βαρύνει αποκλειστικά τον δανειστή ή/και τον φορέα ασφάλισης κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα.

3. Η Εγγύηση δεν υπόκειται σε παραγραφή, δεν δύναται να αποκλειστεί με συμβατική ρήτρα και ισχύει υπέρ του δανειολήπτη, των κληρονόμων και παντός τρίτου που έλκει δικαιώματα από αυτούς.
4. Το κόστος της Εγγύησης ενσωματώνεται στο επιτόκιο ή σε ασφάλιστρο, το οποίο υπολογίζεται με αναλογιστικές μεθόδους και εγκρίνεται από τη ΔΥΠΑ.

Άρθρο 6 — Υποχρεωτικές αποκαλύψεις

Πριν από τη σύναψη της σύμβασης, ο δανειστής υποχρεούται να παραδώσει στον υποψήφιο δανειολήπτη, σε απλή και κατανοητή γλώσσα, εγγράφως και με σαφή επισημάνση, κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα:

- το ετήσιο ποσοστιαίο κόστος (ΕΠΠ) και το κυμαινόμενο ή σταθερό επιτόκιο,
- τη συχνότητα και τον τρόπο ανατοκισμού,
- τον συντελεστή δανεισμού (LTV) και το ανώτατο ποσό εκταμίευσης,
- όλα τα έξοδα σύναψης, τήρησης και αποπληρωμής,
- τους κινδύνους αύξησης της οφειλής λόγω ανατοκισμού και μακροβιότητας,
- τις υποχρεώσεις του δανειολήπτη (φόροι, ασφάλιση, συντήρηση),
- τα γεγονότα λήξης και τις συνέπειές τους,
- τα δικαιώματα των κληρονόμων,
- την ύπαρξη, το περιεχόμενο και τις συνέπειες των εγγυήσεων,
- την απαγόρευση προσωπικής ευθύνης και την πλήρη προστασία της λοιπής περιουσίας.

Άρθρο 7 — Απαγόρευση παραπλανητικών πρακτικών

1. Απαγορεύεται οποιαδήποτε παραπλανητική, αθέμιτη ή καταχρηστική πρακτική κατά την προώθηση, σύναψη ή εκτέλεση σύμβασης.
2. Απαγορεύεται η απόκρυψη κινδύνων, η χρήση παραπλανητικών διαφημίσεων και η σύνδεση του προϊόντος με επενδυτικά ή ασφαλιστικά προϊόντα χωρίς τη ρητή, έγγραφη και κατ' ιδίαν ενημερωμένη συναίνεση του δανειολήπτη.
3. Απαγορεύεται η επιβολή δυσανάλογων τελών πρόωρης εξόφλησης.

0.3 Κεφάλαιο Γ' — Υποχρεωτική συμβουλευτική

Άρθρο 8 — Υποχρέωση παροχής συμβουλευτικής

Ο μηχανισμός έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020 είναι εθελοντικός (opt-in), θεραπευτικός (απευθύνεται σε οφειλέτες που ήδη αντιμετωπίζουν κίνδυνο αφερεγγυότητας) και παρέχει προαιρετική συμβουλευτική. Δεν προστατεύει τη λοιπή περιουσία του οφειλέτη ούτε περιλαμβάνει μηχανισμό non-recourse. Αντιθέτως, το ΠΑΣΔΚΚ θεσπίζει υποχρεωτική, ανεξάρτητη και πιστοποιημένη συμβουλευτική πριν από κάθε σύμβαση, προστατεύει απόλυτα τη λοιπή περιουσία μέσω του non-recourse και της NNEG, και αποτελεί αυτοτελές, πλήρες και αποκλειστικό πλαίσιο για τα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια, στο οποίο ο μηχανισμός του ν. 4738/2020 δεν εφαρμόζεται λόγω έλλειψης προσωπικής ευθύνης.

1. Ουδεμία σύμβαση αντίστροφου στεγαστικού δανείου του παρόντος προγράμματος καταρτίζεται εάν δεν έχει προηγηθεί υποχρεωτική, ανεξάρτητη, πιστοποιημένη και τεκμηριωμένη συμβουλευτική συνεδρία.
2. Η συμβουλευτική παρέχεται από πιστοποιημένο σύμβουλο εγγεγραμμένο στο Ειδικό Μητρώο Συμβούλων Αντιστρόφων Στεγαστικών Δανείων που τηρείται στη ΔΥΠΑ.
3. Η συμβουλευτική είναι χρονικά προγενέστερη της υπογραφής οποιασδήποτε δεσμευτικής προσφοράς ή σύμβασης. Μεταξύ της ολοκλήρωσης της συμβουλευτικής και της υπογραφής της σύμβασης μεσολαβεί υποχρεωτικά χρονικό διάστημα τουλάχιστον επτά (7) ημερών.
4. Το κόστος της συμβουλευτικής βαρύνει τον δανειστή, ο οποίος δεν δύναται να το μετακυλήσει στον δανειολήπτη ούτε υπό μορφήν άμεσης χρέωσης ούτε υπό μορφήν έμμεσης επιβάρυνσης.

Άρθρο 9 — Περιεχόμενο της συμβουλευτικής

Η συμβουλευτική συνεδρία καλύπτει υποχρεωτικά, τεκμηριωμένα και κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα θέματα:

1. τη φύση και τη λειτουργία του αντίστροφου στεγαστικού δανείου, συμπεριλαμβανομένου του μηχανισμού ανατοκισμού και της αύξησης της οφειλής με την πάροδο του χρόνου,

2. τις εγγυήσεις, με σαφή επεξήγηση ότι η λοιπή περιουσία του δανειολήπτη δεν θίγεται,
3. όλες τις εναλλακτικές λύσεις (πώληση ακινήτου, κρατικές επιδοτήσεις, στεγαστικό δάνειο με εγγυητή, κοινωνική κατοικία, παροχές πρόνοιας),
4. τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δανειολήπτη (φόροι, ασφάλιση, συντήρηση),
5. τα γεγονότα λήξης και τις συνέπειές τους, ιδίως σε περίπτωση μετακόμισης σε οίκο ευγηρίας,
6. τις επιπτώσεις στη μελλοντική κληρονομιά,
7. το δικαίωμα υπαναχώρησης, την περίοδο ψύξης και τη δυνατότητα πρόωρης εξόφλησης,
8. τα δικαιώματα του δικαιούχου συζύγου,
9. τα δικαιώματα των κληρονόμων και τις προθεσμίες,
10. τη δυνατότητα προσφυγής στον Συνήγορο του Καταναλωτή και την Τράπεζα της Ελλάδος.

Άρθρο 10 — Πιστοποίηση συμβούλων

1. Οι σύμβουλοι εγγράφονται στο Ειδικό Μητρώο Συμβούλων Αντιστρόφων Στεγαστικών Δανείων της ΔΥΠΑ εφόσον πληρούν σωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια:
 - είναι κάτοχοι πτυχίου ΑΕΙ/ΤΕΙ σε νομική, οικονομική, κοινωνική εργασία ή συναφές γνωστικό αντικείμενο,
 - έχουν ολοκληρώσει ειδικό πρόγραμμα εκπαίδευσης εγκεκριμένο από τη ΔΥΠΑ,
 - διαθέτουν επαγγελματική ασφάλιση αστικής ευθύνης,
 - δεν έχουν καταδικαστεί για αδίκημα σχετικό με την προστασία του καταναλωτή, απάτη, πλαστογραφία ή αθέμιτες πρακτικές,
 - δεν τελούν σε σύγκρουση συμφερόντων με πιστωτικά ιδρύματα ή ασφαλιστικές επιχειρήσεις.

2. Οι σύμβουλοι υποχρεούνται σε συνεχή εκπαίδευση (continuing education) ανά διετία, με τεκμηρίωση επιτυχούς παρακολούθησης.
3. Σε περίπτωση παράβασης των καθηκόντων τους, ιδίως παραπλάνησης, σύστασης συγκεκριμένης τράπεζας ή μη συμμόρφωσης με το παρόν νομικό πλαίσιο, διαγράφονται από το Μητρώο και υπόκεινται σε διοικητικές κυρώσεις.

Άρθρο 11 — Πιστοποιητικό συμβουλευτικής

1. Μετά την ολοκλήρωση της συμβουλευτικής, ο σύμβουλος εκδίδει Πιστοποιητικό Ολοκλήρωσης Υποχρεωτικής Συμβουλευτικής, το οποίο υπογράφεται από τον σύμβουλο και τον δανειολήπτη.
2. Το Πιστοποιητικό περιλαμβάνει βεβαίωση ότι:
 - η συμβουλευτική πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 9,
 - ο δανειολήπτης έλαβε και κατανόησε όλες τις νόμιμες αποκαλύψεις,
 - ο δανειολήπτης ενημερώθηκε για τις εναλλακτικές λύσεις και τους κινδύνους,
 - δεν ασκήθηκε πίεση για τη σύναψη της σύμβασης.
3. Το Πιστοποιητικό υποβάλλεται υποχρεωτικά από τον δανειολήπτη στον δανειστή και τηρείται στον φάκελο της σύμβασης. Χωρίς το Πιστοποιητικό, η σύμβαση είναι άκυρη.

Άρθρο 12 — Διάκριση από τον μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020

Η υποχρεωτική συμβουλευτική του παρόντος προγράμματος είναι θεμελιωδώς διαφορετική από τον μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020. Συγκεκριμένα:

- απευθύνεται σε όσους επιθυμούν εκουσίως να συνάψουν δάνειο και όχι σε ήδη υπερχρεωμένους οφειλέτες,
- είναι υποχρεωτική, ανεξάρτητη και προληπτική,
- παρέχεται πριν από τη σύναψη της σύμβασης και όχι αφού έχει δημιουργηθεί πρόβλημα,

- δεν εξαρτάται από αίτηση του ενδιαφερομένου (opt-in) αλλά αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για οποιαδήποτε σύμβαση.

Ο μηχανισμός του ν. 4738/2020 δεν απαιτείται στο παρόν πρόγραμμα, καθώς η αρχή non-recourse καθιστά αδύνατη τη δημιουργία προσωπικού χρέους πέραν της αξίας του ακινήτου.

0.4 Κεφάλαιο Δ' — Συνεχιζόμενη προστασία μετά τη δανειοδότηση

Άρθρο 13 — Δικαίωμα υπαναχώρησης

Ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση χωρίς καμία επιβάρυνση εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης. Η υπαναχώρηση γίνεται εγγράφως και απαλλάσσει τον δανειολήπτη από οποιαδήποτε υποχρέωση.

Άρθρο 14 — Απαγόρευση μονομερούς καταγγελίας

1. Ο δανειστής δεν μπορεί να καταγγείλει μονομερώς τη σύμβαση ούτε να ζητήσει πρόωγη αποπληρωμή, εφόσον ο δανειολήπτης:
 - συνεχίζει να κατοικεί στην κύρια κατοικία του,
 - πληρώνει τους φόρους ιδιοκτησίας,
 - διατηρεί σε ισχύ την ασφάλιση κατοικίας,
 - δεν παραβιάζει ουσιώδη όρο της σύμβασης.
2. Τυχόν ρήτρες που προβλέπουν μονομερή καταγγελία χωρίς σπουδαίο λόγο είναι άκυρες.

Άρθρο 15 — Ετήσια ενημέρωση

1. Ο δανειστής υποχρεούται να αποστέλλει ετησίως στον δανειολήπτη, εγγράφως ή ηλεκτρονικά, αναλυτική κατάσταση που περιλαμβάνει:
 - το υπόλοιπο της οφειλής,
 - το σύνολο των τόκων που προστέθηκαν,
 - το σύνολο των τυχόν εξόδων και ασφαλίσεων,

- την πιστοποιημένη αγοραία αξία του ακινήτου (κατ' εκτίμηση ή με νέα εκτίμηση, εφόσον απαιτείται),
 - την πρόβλεψη υπέρβασης της Εγγύησης, εάν συντρέχει λόγος,
 - υπενθύμιση των υποχρεώσεων του δανειολήπτη.
2. Ο δανειολήπτης δικαιούται, με δαπάνη του, να ζητήσει νέα εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ανά τριετία.

Άρθρο 16 — Δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης χωρίς ποινή

1. Ο δανειολήπτης ή οι κληρονόμοι μπορούν να αποπληρώσουν πρόωρα το σύνολο ή μέρος της οφειλής ανά πάσα στιγμή, χωρίς να επιβαρύνονται με ρήτρες πρόωρης αποπληρωμής ή άλλες ποινικές ρήτρες.
2. Τυχόν δικαιώματα ή χρεώσεις πρόωρης αποπληρωμής περιορίζονται στα διοικητικά έξοδα της αποπληρωμής.

Άρθρο 16α — Απαγόρευση καταστρατήγησης και προστασία δανειολήπτη

1. Οι αναλογιστικές παράμετροι και οι πίνακες LTV που καθορίζονται με την κοινή υπουργική απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 23 εφαρμόζονται υποχρεωτικά από όλους τους συμμετέχοντες δανειστές χωρίς αποκλίσεις.
2. Απαγορεύεται η χρήση πρόσθετων αναλογιστικών παραμέτρων ή διορθωτικών συντελεστών που δεν προβλέπονται ρητά στην ως άνω κοινή υπουργική απόφαση.
3. Σε περίπτωση αλλαγής των αναλογιστικών παραμέτρων ή των πινάκων LTV με μεταγενέστερη κανονιστική πράξη, οι μεταβολές εφαρμόζονται αποκλειστικά σε συμβάσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος της τροποποιητικής πράξης. Απαγορεύεται η αναδρομική εφαρμογή επί υφιστάμενων συμβάσεων.
4. Ο δανειολήπτης δικαιούται, στο πλαίσιο της υποχρεωτικής συμβουλευτικής του άρθρου 8, να λάβει γραπτή ανάλυση του τρόπου με τον οποίο οι αναλογιστικές παράμετροι και οι πίνακες LTV εφαρμόζονται στην ατομική του περίπτωση, συμπεριλαμβανομένου του υπολογισμού του μέγιστου ποσού εκταμίευσης.
5. Οποιαδήποτε απόκλιση από τα ανωτέρω συνιστά αθέμιτη εμπορική πρακτική κατά την έννοια του ν. 4512/2018 και επισύρει τις κυρώσεις του άρθρου 22.

Άρθρο 17 — Γεγονότα λήξης

Ως γεγονότα λήξης ορίζονται αποκλειστικά τα ακόλουθα:

1. θάνατος του τελευταίου δανειολήπτη εφόσον δεν υπάρχει δικαιούχος σύζυγος,
2. μόνιμη μετακόμιση του δανειολήπτη από την κύρια κατοικία για χρονικό διάστημα άνω των δώδεκα (12) συνεχόμενων μηνών, με την επιφύλαξη νοσηλείας ή προσωρινής φροντίδας,
3. πώληση ή μεταβίβαση της κατοικίας σε τρίτο,
4. παράλειψη πληρωμής φόρων ιδιοκτησίας ή ασφάλισης κατοικίας για χρονικό διάστημα άνω των έξι (6) μηνών, χωρίς εύλογη αιτία,
5. εγκατάλειψη της κατοικίας χωρίς πρόθεση επιστροφής.

0.5 Κεφάλαιο Ε' — Δικαιώματα κληρονόμων και προστασία συζύγου

Άρθρο 18 — Επιλογές κληρονόμων

Μετά την επέλευση γεγονότος λήξης, οι κληρονόμοι δικαιούνται να επιλέξουν μία από τις ακόλουθες λύσεις, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών, η οποία μπορεί να παραταθεί δύο φορές για ενενήντα (90) ημέρες έκαστη:

1. εξόφληση του υπολοίπου της οφειλής, όπως αυτό περιορίζεται από την Εγγύηση, και διατήρηση της κατοικίας,
2. πώληση της κατοικίας σε τρίτο στην υψηλότερη δυνατή τιμή και εξόφληση του περιορισμένου υπολοίπου (με τυχόν επιστροφή της διαφοράς στους κληρονόμους),
3. παράδοση της κατοικίας στον δανειστή, οπότε το χρέος εξαλείφεται πλήρως χωρίς καμία περαιτέρω απαίτηση κατά των κληρονόμων.

Άρθρο 19 — Προστασία δικαιούχου συζύγου

1. Εφόσον κατά τον χρόνο θανάτου του δανειολήπτη υπάρχει σύζυγος ή συμβίων σύντροφος που διαμένει μόνιμα στην κατοικία, ο δανειστής δεν μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση ούτε να ζητήσει αποπληρωμή.
2. Ο δικαιούχος σύζυγος αναγνωρίζεται ως δανειολήπτης για όλους τους σκοπούς της σύμβασης, με τα ίδια δικαιώματα και υποχρεώσεις, περιλαμβανομένης της προστασίας των εγγυήσεων.

3. Η ανωτέρω προστασία ισχύει ανεξαρτήτως του αν ο σύζυγος είχε υπογράψει τη σύμβαση ή όχι, εφόσον αποδεικνύεται η συμβίωση και η μόνιμη διαμονή.

0.6 Κεφάλαιο ΣΤ' — Οικονομικοί όροι

Άρθρο 20 — Οικονομική αξιολόγηση

1. Δεν απαιτούνται εισοδηματικά κριτήρια για τη χορήγηση του δανείου.
2. Ελέγχεται αποκλειστικά η ικανότητα του δανειολήπτη να ανταποκρίνεται στις συνεχιζόμενες υποχρεώσεις του:
 - φόροι ιδιοκτησίας,
 - ασφάλιση κατοικίας,
 - βασική συντήρηση.
3. Εφόσον η αξιολόγηση καταδείξει ανεπάρκεια, δύναται να παρακρατηθεί από το ποσό του δανείου ποσό για την κάλυψη των μελλοντικών υποχρεώσεων, το οποίο διαχειρίζεται ο δανειστής για λογαριασμό του δανειολήπτη.
4. Προτεραιότητα μπορεί να δοθεί σε δανειολήπτες που αποπληρώνουν μη εξυπηρετούμενο στεγαστικό δάνειο.

Άρθρο 21 — Επιτόκια και ανατοκισμός

1. Το επιτόκιο δύναται να είναι σταθερό ή κυμαινόμενο. Στην περίπτωση κυμαινόμενου επιτοκίου, προβλέπεται ανώτατο όριο για την προστασία του δανειολήπτη.
2. Ο ανατοκισμός (σύνθεση τόκων) γίνεται σε ετήσια βάση.
3. Το επιτόκιο και το ασφάλιστρο της Εγγύησης γνωστοποιούνται χωριστά.

Άρθρο 22 — Ανώτατο όριο δανεισμού (LTV)

1. Ο μέγιστος συντελεστής δανεισμού (Loan-to-Value, LTV) καθορίζεται με βάση την πιστοποιημένη αξία, την ηλικία του δανειολήπτη, τα επιτόκια και τις αναλογιστικές παραμέτρους.
2. Το ανώτατο όριο LTV ορίζεται με προεδρικό διάταγμα, μετά από γνώμη της ΔΥΠΑ και της Τράπεζας της Ελλάδος.

3. Απαγορεύεται η υπέρβαση του ανώτατου ορίου.

Άρθρο 23 — Μορφές εκταμίευσης

Ο δανειολήπτης επιλέγει μεταξύ των ακόλουθων μορφών εκταμίευσης:

- μηνιαίες πληρωμές σταθερού ποσού για συγκεκριμένη περίοδο ή εφ' όρου ζωής,
- γραμμή πίστωσης με δυνατότητα ανάληψης τμηματικά,
- εφάπαξ καταβολή μόνο για την αποπληρωμή υφιστάμενου στεγαστικού δανείου ή για επείγουσες ανάγκες (υγεία, πρόληψη πλειστηριασμού),
- συνδυασμός των ανωτέρω.

0.7 Κεφάλαιο Ζ' — Θεσμικό πλαίσιο και εποπτεία

Άρθρο 24 — Φορέας ασφάλισης (ΔΥΠΑ)

1. Η ΔΥΠΑ λειτουργεί ως ο φορέας ασφάλισης του προγράμματος.
2. Η ΔΥΠΑ:
 - ασφαλίζει τον κίνδυνο που απορρέει από την αρχή non-recourse και την Εγγύηση,
 - εγκρίνει τους συμμετέχοντες δανειστές και ασφαλιστικές επιχειρήσεις,
 - θέτει όρια για το συνολικό κόστος του δανείου,
 - εκδίδει κανονισμούς και οδηγίες για την εφαρμογή του προγράμματος,
 - τηρεί το Μητρώο Συμβούλων και εποπτεύει τη λειτουργία τους.

Άρθρο 25 — Συμμετοχή ασφαλιστικών επιχειρήσεων

1. Ασφαλιστικές επιχειρήσεις δύναται να συμμετέχουν στο πρόγραμμα καλύπτοντας μέρος των κινδύνων (αρνητικής καθαρής θέσης, μακροβιότητας, πτώσης αξίας ακινήτου).
2. Για τη συμμετοχή τους απαιτείται άδεια λειτουργίας, συμμόρφωση με το Solvency II, πιστοποίηση από τη ΔΥΠΑ και υποβολή αναλογιστικής τεκμηρίωσης.
3. Η κάλυψη δύναται να λάβει μορφή ασφάλισης, αντασφάλισης ή συμμετοχής σε συμπράξεις αντιμετώπισης ασφαλιστικών κινδύνων.

Άρθρο 26 — Εποπτεία και κυρώσεις

1. Η εποπτεία της τήρησης του παρόντος νόμου ασκείται από το Υπουργείο Οικονομικών, τη ΔΥΠΑ και την Τράπεζα της Ελλάδος, εντός των αντιστοίχων αρμοδιοτήτων τους.
2. Σε περίπτωση παράβασης, επιβάλλονται διοικητικές κυρώσεις, περιλαμβανομένων προστίμων, ανάκλησης έγκρισης και αποκλεισμού από το πρόγραμμα.
3. Ο Συνήγορος του Καταναλωτή έχει αρμοδιότητα για εξώδικη επίλυση διαφορών.

0.8 Κεφάλαιο Η' — Σχέση με άλλες διατάξεις και έναρξη ισχύος

Άρθρο 27 — Σχέση με τον ν. 4738/2020

Ο μηχανισμός έγκαιρης προειδοποίησης και οι διατάξεις για την υπερχρέωση του ν. 4738/2020 δεν εφαρμόζονται στο παρόν πρόγραμμα, καθώς η αρχή non-recourse και η NNEG καθιστούν αδύνατη τη δημιουργία προσωπικής οφειλής πέραν της αξίας του ακινήτου. Για το λόγο αυτό, το παρόν πρόγραμμα αποτελεί αυτοτελές, πλήρες και αποκλειστικό πλαίσιο προστασίας.

Άρθρο 28 — Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από γνώμη της ΔΥΠΑ, καθορίζονται οι τεχνικοί κανόνες δανειοδότησης, οι διαδικασίες ελέγχου και το ανώτατο όριο LTV.
2. Με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, καθορίζονται οι πίνακες LTV, τα ανώτατα περιθώρια επιτοκίων, τα ασφάλιστρα της Εγγύησης, η διαδικασία πιστοποίησης συμβούλων, καθώς και τυχόν κριτήρια προτεραιότητας.

Άρθρο 29 — Έναρξη ισχύος

Ο νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αιτιολογική Έκθεση

1. Εισαγωγή – Ανάγκη της ρύθμισης

Η γήρανση του πληθυσμού, η συγκέντρωση στεγαστικού πλούτου σε ηλικίες άνω των 62 ετών και η περιορισμένη πρόσβαση των νοικοκυριών αυτών σε ρευστότητα δημιουργούν ένα διαρθρωτικό κενό στην ελληνική αγορά χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι τα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια μπορούν να λειτουργήσουν ως ασφαλής μηχανισμός άντλησης ρευστότητας, υπό την προϋπόθεση ύπαρξης αυστηρού θεσμικού πλαισίου.¹

Η προτεινόμενη ρύθμιση εισάγει για πρώτη φορά στην ελληνική έννομη τάξη ένα πλήρες, συνεκτικό και κοινωνικά στοχευμένο πλαίσιο για τα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια κύριας κατοικίας, αντλώντας από τα πλέον ώριμα διεθνή πρότυπα (ΗΠΑ, Ηνωμένο Βασίλειο) και προσαρμόζοντάς τα στις ιδιαιτερότητες της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας.

2. Ο συμπληρωματικός χαρακτήρας του ΠΑΣΔΚΚ προς τον μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020

Ο ν. 4738/2020 (Πτωχευτικός Κώδικας) εισήγαγε στο Μέρος Πρώτο έναν μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης για οφειλέτες που ήδη αντιμετωπίζουν κίνδυνο αφερεγγυότητας. Ο μηχανισμός αυτός, που ενεργοποιείται κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου (opt-in), παρέχει δωρεάν συμβουλευτικές υπηρεσίες μέσω των Κέντρων Εξυπηρέτησης Δανειοληπτών (Κ.Ε.Υ.Δ.), των Γραφείων Εξυπηρέτησης Δανειοληπτών (Γ.Ε.Υ.Δ.) και των επαγγελματικών φορέων (Επιμελητήρια, Επαγγελματικοί Σύλλογοι, Ινστιτούτα Θεσμικών Κοινωνικών Εταίρων). Ωστόσο, ο μηχανισμός αυτός είναι εκ φύσεως θεραπευτικός: παρεμβαίνει αφού το πρόβλημα της υπερχρέωσης έχει ήδη δημιουργηθεί ή επίκειται.

¹ Andrew Caplin, «Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in the Reverse Mortgage Market», *Housing Studies* 17, αρθμ. 2 (2002): 205–234.

Το Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ) έρχεται να συμπληρώσει τον ανωτέρω μηχανισμό, καλύπτοντας το προηγούμενο χρονικά στάδιο: αυτό της διαπραγμάτευσης για τη χορήγηση νέου δανείου. Σκοπός του ΠΑΣΔΚΚ είναι να διασφαλίσει ότι ο δανειολήπτης (ιδίως ηλικίας 62 ετών και άνω) λαμβάνει πλήρη, αντικειμενική και εξατομικευμένη ενημέρωση **πριν** από οποιαδήποτε συμβατική δέσμευση, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) «εν τη γενέσει τους». Με τον τρόπο αυτό, το ΠΑΣΔΚΚ λειτουργεί προληπτικά, συμπληρώνοντας τον θεραπευτικό ρόλο του ν. 4738/2020, και εντάσσεται σε μια συνεκτική στρατηγική πρόληψης της υπερχρέωσης και προστασίας της κύριας κατοικίας.

9. Διάκριση από τον ν. 4738/2020 (μηχανισμός έγκαιρης προειδοποίησης)

Το ΠΑΣΔΚΚ είναι θεμελιωδώς διαφορετικό από τον μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020, ο οποίος απευθύνεται σε ήδη υπερχρεωμένους οφειλέτες, ενεργοποιείται μόνο κατόπιν αιτήσεως (opt-in) και παρέχει προαιρετική συμβουλευτική.

Αντιθέτως, το ΠΑΣΔΚΚ:

- απευθύνεται σε όσους επιθυμούν εκουσίως να συνάψουν δάνειο,
- παρέχει προστασία **πριν** από τη δημιουργία οποιουδήποτε προβλήματος,
- θεσπίζει **υποχρεωτική** και **προληπτική** συμβουλευτική,
- καθιστά αδύνατη τη δημιουργία προσωπικού χρέους λόγω της αρχής non-recourse,
- δεν απαιτεί δικαστική ή διοικητική επέμβαση για την ενεργοποίηση της προστασίας.

Για τον λόγο αυτό, ο μηχανισμός του ν. 4738/2020 δεν εφαρμόζεται στο ΠΑΣΔΚΚ, το οποίο αποτελεί αυτοτελές, πλήρες και αποκλειστικό πλαίσιο προστασίας.

3. Υφιστάμενη κατάσταση στην Ελλάδα

Η ελληνική αγορά χαρακτηρίζεται από υψηλό ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων, το οποίο επηρεάζει τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και περιορίζει τη δυνατότητα των τραπεζών να χορηγούν νέα δάνεια.² Παράλληλα, δεν

²Τράπεζα της Ελλάδος, *Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας*, Αθήνα, 2021.

υφίσταται θεσμικό πλαίσιο για αντίστροφα στεγαστικά δάνεια, με αποτέλεσμα οι ηλικιωμένοι ιδιοκτήτες να στερούνται πρόσβασης σε ασφαλή προϊόντα.

Ιδιαίτερο πρόβλημα συνιστά το γεγονός ότι πολλά νοικοκυριά μεγαλύτερης ηλικίας διαθέτουν σημαντική ακίνητη περιουσία αλλά περιορισμένη ρευστότητα, γεγονός που τα καθιστά ευάλωτα σε κραδασμούς (υγειονομικούς, ενεργειακούς, πληθωριστικούς) και τα αναγκάζει είτε να προσφύγουν σε επαχθείς μορφές δανεισμού είτε να υποχρησιμοποιούν την περιουσία τους.

4. Θεσμικό και διεθνές πλαίσιο

Η προτεινόμενη ρύθμιση εντάσσεται σε ένα ευρύτερο σύνολο διεθνών και ενωσιακών κατευθύνσεων για τη διαχείριση πιστωτικού κινδύνου, την προστασία των δανειοληπτών και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Σε διεθνές επίπεδο, οι αρχές του G20 για την χρηματοπιστωτική ένταξη, οι κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής της Βασιλείας (Basel III) και οι αρχές επιμερισμού κινδύνων (burden sharing και bail-in) θέτουν το πλαίσιο για μηχανισμούς που κατανέμουν τον κίνδυνο μεταξύ δανειστών, επενδυτών και δημοσίου, με τρόπο αναλογικό και διαφανή.

Σε ενωσιακό επίπεδο, οι κανόνες της Εσωτερικής Αγοράς, οι οδηγίες για τη διαχείριση μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPLs), οι αρχές αναλογικότητας και χρηστής διοίκησης, καθώς και οι κατευθύνσεις της EBA και της EKT για τη διαχείριση πιστωτικού κινδύνου, συγκλίνουν προς την ανάγκη δημιουργίας εργαλείων που μειώνουν τη συστημική επιβάρυνση και ενισχύουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

5. Τò νομικό θεμέλιο προστασίας τοῦ δανειολήπτη

Ἡ σχέση μὲ τὸ Ἄρθρο 388 ΑΚ (rebus sic stantibus)

Τὸ ΠΑΣΔΚΚ συνιστᾷ νομοτεχνικὴ ἔκφραση τῆς ἀρχῆς τῆς εὐλόγης προσαρμογῆς (rebus sic stantibus) γιὰ τὴν ἡλικιακὴ ομάδα τῶν 62 ἐτῶν καὶ ἄνω. Παρὰ τὸ γεγονός ὅτι δὲν ἀνατρέπει αὐτοδικαίως τὶς συμβατικὲς σχέσεις ὑφιστάμενων μὴ ἐξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ), ἡ θέσπισή του ἀποτελεῖ δικαστικῶς ληπτέο ὑπόψη στοιχεῖο, κατ' ἄρθρο 388 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικα.

Ὁ δανειολήπτης δύναται νὰ ἐπικαλεστεῖ ἐνώπιον τοῦ δικαστηρίου τὴ λύση τοῦ ΠΑΣΔΚΚ ὡς πρόσφορο καὶ κοινωνικῶς δίκαιο σχῆμα ἐξυγίανσης, ζητώντας τὴν ἀναπροσαρμογὴ τῆς ὀφειλῆς. Ἡ θέσπιση τοῦ προγράμματος παρέχει, συνεπῶς, ἓνα ἀσφα-

λές δικαιοδοτικό κριτήριο για την κρίση περί υπερβολικής έπαχθότητας της άρχικης σύμβασης.

Ή προστασία του εύάλωτου δανειολήπτη – Σύγκλιση με τις ευρωπαϊκές νομικές παραδόσεις

Η αντιμετώπιση του δανειολήπτη ηλικίας 62 ετών και άνω ως εύάλωτου μέρους συνάδει με την αρχή της προστασίας κατά της απρόβλεπτης μεταβολής (théorie de l'imprévision, άρθρο 1195 του γαλλικού Αστικού Κώδικα) και την αγγλική θεωρία της «αθέμιτης αϊφνιδίασης» (unconscionability).

Στο πλαίσιο αυτό, η ύπαρξη μηχανισμού μη άναγωγής (non-recourse) και έγγυησης μη υπέρβασης της αξίας του ακινήτου (NNEG) αποτελεί τὸ κατ' έξοχὴν μέτρο έξι-σορρόπησης της συμβατικής σχέσης, προλαμβάνοντας τὸν κίνδυνο δικαστικής ακύρωσης της σύμβασης λόγω υπερβολικής έπάχθειας.

6. Το πλέγμα διεθνών και ενωσιακών αρχών – Η διάσταση του συστημικού βάρους

Η ανάγκη θέσπισης του ΠΑΣΔΚΚ δεν προκύπτει μόνο από τις κοινωνικές και δημογραφικές συνθήκες, αλλά και από ένα ευρύτερο πλέγμα διεθνών και ενωσιακών κατευθύνσεων που αναγνωρίζουν ότι η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου και η προστασία των εύάλωτων νοικοκυριών αποτελούν κρίσιμους πυλώνες χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

Σε διεθνές επίπεδο, οι αρχές του G20 για χρηματοπιστωτική ένταξη, οι κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής της Βασιλείας (Basel III) και οι αρχές επιμερισμού κινδύνων (burden sharing και bail-in) υποδεικνύουν ότι η διαχείριση των στεγαστικών ανοιγμάτων πρέπει να γίνεται με τρόπο που κατανέμει δίκαια τον κίνδυνο μεταξύ δανειστών, ασφαλιστικών φορέων και δημοσίου, αποφεύγοντας τη συσσώρευση συστημικών ανισορροπιών.

Σε ενωσιακό επίπεδο, το πλαίσιο για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (NPLs), οι κατευθύνσεις της EBA και της EKT για τη διαχείριση πιστωτικού κινδύνου, καθώς και οι αρχές της αναλογικότητας και της χρηστής διοίκησης, συγκλίνουν προς την ανάγκη δημιουργίας εργαλείων που μειώνουν το βάρος των νοικοκυριών και ενισχύουν τη σταθερότητα της αγοράς.

Τα διαθέσιμα στοιχεία δείχνουν ότι το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων παραμένει διαχρονικό και επιβαρύνει δυσανάλογα τα νοικοκυριά

μεγαλύτερης ηλικίας, τα οποία διαθέτουν υψηλή ακίνητη περιουσία αλλά περιορισμένη ρευστότητα. Η κατάσταση αυτή συνιστά μορφή «συστημικού βάρους» για τους πολίτες, καθώς η αδυναμία αξιοποίησης της περιουσίας τους οδηγεί σε μειωμένη οικονομική ασφάλεια και αυξημένη εξάρτηση από κοινωνικές παροχές.

Η εισαγωγή του ΠΑΣΔΚΚ αποτελεί συμπληρωματική παρέμβαση στο πλαίσιο αυτό. Δεν υποκαθιστά την ανάγκη για ευρύτερες μεταρρυθμίσεις στη στεγαστική και κοινωνική πολιτική, αλλά λειτουργεί ως στοχευμένο εργαλείο που ευθυγραμμίζεται με τις διεθνείς και ενωσιακές αρχές, μειώνει το βάρος των πολιτών και ενισχύει τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

7. Διεθνή πρότυπα και εμπειρία

Το αμερικανικό πρόγραμμα HECM (Home Equity Conversion Mortgage), που λειτουργεί υπό την εποπτεία της FHA (Federal Housing Administration) από το 1989, αποτελεί το πλέον ώριμο διεθνές πρότυπο. Η βιβλιογραφία αναδεικνύει τόσο τα οφέλη όσο και τους κινδύνους των προϊόντων αυτών, ιδίως σε σχέση με τον ανατοκισμό, την πτώση αξίας ακινήτων και τον κίνδυνο μακροβιότητας.³ Η ύπαρξη μηχανισμού μη αναγωγής (non-recourse) και η ασφαλιστική κάλυψη των κινδύνων αποτελούν κρίσιμα στοιχεία προστασίας των δανειοληπτών.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, η ρύθμιση των αντίστροφων στεγαστικών δανείων γίνεται από την Equity Release Council (ERC) και την Financial Conduct Authority (FCA), με έμφαση στη διπλή υποχρεωτική συμβουλευτική (οικονομική και νομική) και στην εγγύηση NNEG για τα προϊόντα που φέρουν τη σφραγίδα του ERC.

Η ελληνική ρύθμιση αντλεί από τα ανωτέρω πρότυπα, προσαρμόζοντάς τα στις ιδιαιτερότητες της ελληνικής αγοράς και του νομικού συστήματος.

8. Η καινοτομία του προτεινόμενου προγράμματος

Το ΠΑΣΔΚΚ εισάγει τρεις θεμελιώδεις καινοτομίες σε σχέση με το υφιστάμενο ελληνικό δίκαιο:

³ Stephanie Moulton, Donald Haurin και Wei Shi, «An Analysis of Default Risk in the Home Equity Conversion Mortgage Program», *Journal of Urban Economics* 90 (2015): 17–34; Makoto Nakajima και Irina Telyukova, «Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis», *Journal of Finance* 72, αρθμ. 2 (2017): 911–950.

6.1. Μηχανισμοί εγγυήσεων, Μη Αναγωγής και περιορισμού της οφειλής στο ύψος της αξίας του ακινήτου (non-recourse - NNEG)

Για πρώτη φορά στην ελληνική έννομη τάξη, θεσπίζεται νομικά δεσμευτικός μηχανισμός κατά τον οποίο ο δανειολήπτης και οι κληρονόμοι του δεν ευθύνονται προσωπικά πέραν της αξίας του ακινήτου (non-recourse), ενώ παράλληλα η εγγύηση NNEG διασφαλίζει ότι το χρέος δεν θα υπερβεί ποτέ την αξία της κατοικίας κατά τον χρόνο λήξης.

Το προτεινόμενο πρόγραμμα reverse mortgage εφαρμόζεται σε όσους ενδιαφέρονται εκουσίως να συνάψουν δάνειο με ασφάλεια το ακίνητό τους. Από την πρώτη στιγμή, τα συμβαλλόμενα μέρη συμμορφώνονται σε έναν εξαρχής μανδύα προστασίας, ο οποίος περιλαμβάνει υποχρεωτική συμβουλευτική, μηχανισμό non-recourse και εγγύηση NNEG. Η προστασία αυτή δεν περιορίζεται στην υπογραφή· εκτείνεται και στη διάρκεια της σύμβασης (δικαίωμα υπαναχώρησης, ετήσια ενημέρωση, απαγόρευση πρόωρης καταγγελίας). Ωστόσο, λόγω της ίδιας της δομής του προϊόντος (μη προσωπική ευθύνη), δεν απαιτείται εκ των υστέρων μηχανισμός έγκαιρης προειδοποίησης κατά τον ν. 4738/2020, καθώς ο δανειολήπτης δεν μπορεί ποτέ να βρεθεί σε καθεστώς αρνητικής καθαρής θέσης. Σε περίπτωση απάτης, πτώχευσης της τράπεζας ή αλλαγής νομοθεσίας, προβλέπονται ειδικές εγγυήσεις και δικαστική προστασία.

Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην προστασία της λοιπής περιουσίας του δανειολήπτη (καταθέσεις, εισοδήματα, άλλα ακίνητα), η οποία δεν δεσμεύεται ούτε κατάσχεται για απαιτήσεις που απορρέουν από τη σύμβαση. Η προστασία αυτή είναι απόλυτη και δεν εξαρτάται από δικαστική κρίση. Η προτεινόμενη ρύθμιση για τον μηχανισμό μη αναγωγής (non-recourse) αντλεί νομοτεχνική έμπνευση από τη διάταξη του άρθρου 479 του Αστικού Κώδικα, η οποία ήδη προστατεύει τον αποκτώντα επιχείρηση περιορίζοντας την ευθύνη του στην αξία των μεταβιβασθέντων στοιχείων. Κατ' αναλογία, ο δανειολήπτης και οι κληρονόμοι του στο αντίστροφο στεγαστικό δάνειο δεν ευθύνονται πέραν της αξίας της κύριας κατοικίας, με αποτέλεσμα η λοιπή περιουσία τους να παραμένει ανέπαφη. Η αναλογική αυτή εφαρμογή είναι συνεπής προς τη γενική αρχή του αστικού δικαίου ότι η ευθύνη μπορεί να περιορίζεται ποσοτικά με βάση την αξία ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, όταν αυτό δικαιολογείται από τον σκοπό του νομοθέτη.

6.2. Υποχρεωτική συμβουλευτική

Ακολουθώντας τα διεθνή πρότυπα (ΗΠΑ: HECM Counseling Protocol, 12 CFR § 226.33(a) – Αγγλία: διπλή συμβουλευτική ERC/FCA), το ΠΑΣΔΚΚ καθιερώνει υπο-

χρεωτική, ανεξάρτητη, πιστοποιημένη και τεκμηριωμένη συμβουλευτική συνεδρία ως προϋπόθεση για οποιαδήποτε σύμβαση.

Είναι θεμελιωδώς διαφορετική από τον μηχανισμό έγκαιρης προειδοποίησης του ν. 4738/2020, ο οποίος απευθύνεται σε υπερχρεωμένα νοικοκυριά που ήδη αδυνατούν να ανταποκριθούν, ενεργοποιείται μόνο μετά από αίτηση του οφειλέτη και η συμβουλευτική που παρέχει είναι προαιρετική. Αντιθέτως, στο Πρόγραμμα, **η συμβουλευτική είναι υποχρεωτική, ανεξάρτητη και προληπτική**, διασφαλίζοντας ότι ο δανειολήπτης κατανοεί πλήρως τους όρους πριν δεσμευτεί, προστατεύοντας έτσι την υπόλοιπη περιουσία του εξ αρχής και όχι εκ των υστέρων.

Η συμβουλευτική:

- παρέχεται από πιστοποιημένους συμβούλους εγγεγραμμένους σε ειδικό μητρώο,
- καλύπτει εξαντλητικά το περιεχόμενο της σύμβασης, τις εναλλακτικές λύσεις και τους κινδύνους,
- τεκμηριώνεται με Πιστοποιητικό Ολοκλήρωσης,
- προηγείται χρονικά της σύμβασης με υποχρεωτική περίοδο διάσκεψης 7 ημερών,
- δεν επιβαρύνει οικονομικά τον δανειολήπτη (το κόστος βαρύνει τον δανειστή).

Η υποχρεωτική συμβουλευτική (από ανεξάρτητο σύμβουλο, δικηγόρο ή κοινωνικό λειτουργό) εξασφαλίζει ότι ο δανειολήπτης κατανοεί τη φύση του αντιστρόφου δανείου (δεν χάνει την κυριότητα, αλλά συσσωρεύονται τόκοι), ενημερώνεται για τις εναλλακτικές λύσεις (πώληση, κρατικές επιδοτήσεις, στεγαστικό δάνειο με εγγυητή), αξιολογεί το μακροπρόθεσμο κόστος: οι τόκοι προστίθενται κεφαλοποιημένοι, μειώνοντας την κληρονομιά, αναγνωρίζει υποχρεώσεις: φόροι ακινήτου, ασφάλιση, συντήρηση – παραμένουν στο όνομά του, εξετάζει τι συμβαίνει αν μετακομίσει σε οίκο ευγηρίας (συνήθως ενεργοποιείται η αποπληρωμή), δεν υφίσταται πίεση από πωλητές ή τράπεζες. Η συμβουλευτική τεκμηριώνεται γραπτώς και υπογράφεται από τον δανειολήπτη και τον σύμβουλο.

6.3. Συνεχιζόμενη προστασία μετά τη δανειοδότηση

Το ΠΑΣΔΚΚ δεν περιορίζεται στην προστασία κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης. Θεσπίζει μηχανισμούς συνεχιζόμενης προστασίας καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου:

- δικαίωμα υπαναχώρησης εντός 14 ημερών,
- απαγόρευση μονομερούς καταγγελίας από τον δανειστή,

- ετήσια ενημέρωση για την οφειλή, τους τόκους και την αξία του ακινήτου,
- δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης χωρίς ποινικές ρήτρες,
- δυνατότητα νέας εκτίμησης του ακινήτου ανά τριετία.

8. Προστασία δικαιούχου συζύγου και κληρονόμων

Το ΠΑΣΔΚΚ ενσωματώνει ειδικές διατάξεις για την προστασία του συζύγου που δεν υπέγραψε τη σύμβαση (κατ' αντιστοιχία με το αμερικανικό πρόγραμμα MOE - Mortgagee Optional Election). Ο δικαιούχος σύζυγος διατηρεί το δικαίωμα παραμονής στην κατοικία μέχρι τον θάνατό του, ανεξαρτήτως του αν είχε υπογράψει τη σύμβαση.

Οι κληρονόμοι έχουν τρεις εναλλακτικές λύσεις: (α) εξόφληση και διατήρηση, (β) πώληση σε τρίτο, (γ) παράδοση της κατοικίας χωρίς καμία περαιτέρω οφειλή (non-recourse). Οι προθεσμίες είναι εύλογες (6 μήνες + παρατάσεις) και δεν επιβαρύνονται με δυσανάλογα κόστη.

9. Στόχοι του ΠΑΣΔΚΚ

Το προτεινόμενο πρόγραμμα επιδιώκει:

- την προστασία της κύριας κατοικίας ως κοινωνικού αγαθού,
- την παροχή ρευστότητας σε νοικοκυριά ηλικίας 62 ετών και άνω,
- τη μείωση του αποθέματος μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων,
- την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τη μείωση του κινδύνου φτώχειας ηλικιωμένων,
- την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας χωρίς διάθεση αυτής,
- την αποσυμφόρηση του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας.

10. Βασικές αρχές του προγράμματος

Το ΠΑΣΔΚΚ στηρίζεται σε διεθνώς αναγνωρισμένες αρχές:

1. **Αρχή μη αναγωγής (non-recourse)** — ο δανειολήπτης και οι κληρονόμοι δεν ευθύνονται πέραν της αξίας της κατοικίας. Η λοιπή περιουσία προστατεύεται απόλυτα.

2. **Εγγύηση μη αρνητικής καθαρής θέσης (NNEG)** — το χρέος δεν υπερβαίνει ποτέ την αξία του ακινήτου.
3. **Υποχρεωτική συμβουλευτική** — ανεξάρτητη, πιστοποιημένη, τεκμηριωμένη, με περίοδο ψύξης.
4. **Οικονομική αξιολόγηση (Financial Assessment)** — χωρίς εισοδηματικά κριτήρια, με έλεγχο ικανότητας πληρωμής φόρων, ασφάλισης και συντήρησης.
5. **Ανώτατα όρια LTV** — καθορίζονται με βάση ηλικία, αξία ακινήτου και αναλογιστικούς πίνακες.
6. **Ασφαλιστική κάλυψη κινδύνων** — μέσω ΔΥΠΑ και συμμετεχουσών ασφαλιστικών επιχειρήσεων.
7. **Συνεχιζόμενη προστασία** — υπαναχώρηση, ετήσια ενημέρωση, απαγόρευση μονομερούς καταγγελίας, δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης.

11. Αναμενόμενες επιπτώσεις

Η εφαρμογή του προγράμματος αναμένεται να:

- μειώσει τον κίνδυνο φτώχειας και επισφάλειας στέγης για τα ηλικιωμένα νοικοκυριά,
- ενισχύσει τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα μέσω της μείωσης των NPLs,
- μειώσει το απόθεμα μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων,
- σταθεροποιήσει την αγορά ακινήτων, αποτρέποντας αναγκαστικές πωλήσεις,
- δημιουργήσει νέα αγορά για πιστωτικά ιδρύματα και ασφαλιστικές επιχειρήσεις,
- μειώσει την επιβάρυνση του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας.⁴

12. Συμπληρωματικός χαρακτήρας του ΠΑΣΔΚΚ και ανάγκη συνδυασμένων παρεμβάσεων

Το ΠΑΣΔΚΚ δεν αποτελεί αυτόνομη λύση για το σύνολο των προκλήσεων της στεγαστικής και κοινωνικής πολιτικής. Αποτελεί όμως κρίσιμο συμπληρωματικό ερ-

⁴ Oliver Mercer και Angelos Vouldis, «Non-Performing Loans and the Housing Market: A European Perspective», *European Economy Discussion Papers*, αρθμ. 113 (2019).

γαλείο, το οποίο πρέπει να λειτουργήσει παράλληλα με ευρύτερες παρεμβάσεις του κράτους και του τραπεζικού τομέα.

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι τα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια είναι αποτελεσματικά όταν εντάσσονται σε ολοκληρωμένο πλαίσιο προστασίας καταναλωτή, εποπτείας, διαφάνειας και κοινωνικής πολιτικής. Η εφαρμογή του ΠΑΣΔΚΚ πρέπει να συνοδεύει από:

- ενίσχυση της εποπτείας και της διαφάνειας,
- σαφείς κανόνες ενημέρωσης και συμβουλευτικής,
- συνεργασία με τον τραπεζικό τομέα για τη μείωση των NPLs,
- αξιοποίηση διεθνών και ενωσιακών κατευθύνσεων για burden sharing και bail-in,
- μέτρα κοινωνικής πολιτικής για ευάλωτα νοικοκυριά.

Με τον τρόπο αυτό, το ΠΑΣΔΚΚ λειτουργεί ως μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής που συνδυάζει χρηματοπιστωτική σταθερότητα, κοινωνική προστασία και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ηλικιωμένων.

13. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ εισάγει ένα ολοκληρωμένο, ασφαλές και κοινωνικά στοχευμένο πλαίσιο αντίστροφων στεγαστικών δανείων, εναρμονισμένο με τα πλέον προηγμένα διεθνή πρότυπα (ΗΠΑ, Ηνωμένο Βασίλειο) και προσαρμοσμένο στις ανάγκες της ελληνικής οικονομίας.

Η καινοτομία του έγκειται στον συνδυασμό:

- του μηχανισμού non-recourse και της εγγύησης NNEG (προστασία λοιπής περιουσίας),
- της υποχρεωτικής, ανεξάρτητης και πιστοποιημένης συμβουλευτικής,
- της συνεχιζόμενης προστασίας μετά τη δανειοδότηση,
- της ρητής διάκρισης από τον ν. 4738/2020,
- της προστασίας του δικαιούχου συζύγου και των κληρονόμων.

Το πρόγραμμα ενσωματώνει τη δυναμική να αποτελέσει συμπλήρωμα σειράς μέτρων που θα επιτρέψει μια δίκαιη κατανομή του βάρους που εδώ και πολλά χρόνια

επιρρίπτεται με αμφισβητούμενους σκοπούς στην κοινωνία των πολιτών και την οικονομία. Παράλληλα, συνιστά ένα αξιόπιστο εργαλείο μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων, συμβάλλοντας στη σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος και στην προστασία των ευάλωτων νοικοκυριών.

Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης

1. Το πρόβλημα που αντιμετωπίζεται

Η ελληνική οικονομία χαρακτηρίζεται από υψηλή συγκέντρωση στεγαστικού πλούτου σε ηλικίες άνω των 62 ετών, περιορισμένη πρόσβαση των νοικοκυριών αυτών σε ρευστότητα και σημαντικό απόθεμα μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων.⁵ Η απουσία θεσμικού πλαισίου για αντίστροφα στεγαστικά δάνεια δημιουργεί κίνδυνο εμφάνισης μη ασφαλών προϊόντων και αδυναμία αξιοποίησης διεθνών καλών πρακτικών.

1.1 Το πρόβλημα ως χρόνιο και διαρθρωτικό

Το υψηλό απόθεμα μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων δεν αποτελεί παροδικό φαινόμενο, αλλά διαρθρωτική παθογένεια της ελληνικής οικονομίας. Παρά τις παρεμβάσεις της τελευταίας δεκαετίας, το πρόβλημα αναπαράγεται μέσω της αδυναμίας των νοικοκυριών να εξυπηρετήσουν οφειλές σε συνθήκες υψηλού κόστους διαβίωσης, περιορισμένης πρόσβασης σε ρευστότητα και συρρίκνωσης των συνταξιοδοτικών παροχών.

Η διπλωματική έρευνα του Πανεπιστημίου Πειραιώς (2025) επιβεβαιώνει ότι η οικονομική πίεση στα νοικοκυριά άνω των 62 ετών παραμένει έντονη, καθώς η ακίνητη περιουσία τους δεν μπορεί να αξιοποιηθεί χωρίς απώλεια κατοικίας, ενώ οι συντάξεις δεν επαρκούν για την κάλυψη βασικών αναγκών. Η κατάσταση αυτή οδηγεί σε διαιώνιση του προβλήματος και σε αυξημένη εξάρτηση από κοινωνικές παροχές.

Το ΠΑΣΔΚΚ αντιμετωπίζει το πρόβλημα στη ρίζα του, παρέχοντας μηχανισμό άντλησης ρευστότητας χωρίς απώλεια κατοικίας, μειώνοντας το βάρος των νοικοκυριών και συμβάλλοντας στη σταδιακή αποσυμφόρηση του αποθέματος NPLs.

⁵ Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, Αθήνα, 2021.

2. Εναλλακτικές λύσεις που εξετάστηκαν

2.1 Μη ρύθμιση

Η μη παρέμβαση θα διατηρούσε την υφιστάμενη κατάσταση, με περιορισμένη πρόσβαση ηλικιωμένων σε ρευστότητα και αυξημένο κίνδυνο ακατάλληλων προϊόντων.

2.2 Ιδιωτικά προϊόντα χωρίς κρατική εποπτεία

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η απουσία μηχανισμού μη αναγωγής και ασφαλιστικής κάλυψης οδηγεί σε υψηλό κίνδυνο υπερχρέωσης.⁶

2.3 Κρατική επιδότηση

Η λύση αυτή θα είχε σημαντικό δημοσιονομικό κόστος χωρίς να αντιμετωπίζει τις δομικές αδυναμίες της αγοράς.

3. Κοινωνικές επιπτώσεις

Το ΠΑΣΔΚΚ αναμένεται να:

- μειώσει τον κίνδυνο φτώχειας ηλικιωμένων,
- ενισχύσει την οικονομική ανεξαρτησία των νοικοκυριών 62+,
- προστατεύσει την κύρια κατοικία μέσω μηχανισμού μη αναγωγής,
- μειώσει την ανάγκη για κοινωνικές παροχές.

4. Οικονομικές και χρηματοπιστωτικές επιπτώσεις

4.1 Επιπτώσεις στα νοικοκυριά

Αύξηση ρευστότητας χωρίς περιοδικές δόσεις, με προβλέψιμο κόστος και προσασία από αρνητική καθαρή θέση.

⁶ Andrew Caplin, «Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in the Reverse Mortgage Market», *Housing Studies* 17, αρθμ. 2 (2002): 205–234.

4.2 Επιπτώσεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα

Η διεθνής βιβλιογραφία δείχνει ότι τα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια μπορούν να ενισχύσουν τη σταθερότητα όταν συνοδεύονται από ασφαλιστικούς μηχανισμούς.⁷

4.3 Επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων

Η σταθεροποίηση της αξίας κατοικιών και η μείωση αναγκαστικών πωλήσεων συμβάλλουν στη συνολική ισορροπία της αγοράς.⁸

5. Δημοσιονομικές επιπτώσεις

Το πρόγραμμα δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό, καθώς:

- η ασφαλιστική κάλυψη παρέχεται από τη ΔΥΠΑ με ανταποδοτικό χαρακτήρα,
- οι συμμετέχουσες ασφαλιστικές επιχειρήσεις καλύπτουν μέρος των κινδύνων,
- δεν προβλέπεται κρατική επιδότηση.

6. Επιπτώσεις στη δημόσια διοίκηση

Η εφαρμογή του προγράμματος απαιτεί:

- έκδοση ΠΔ και ΚΥΑ,
- δημιουργία μητρώου εγκεκριμένων δανειστών,
- εποπτεία από ΔΥΠΑ και Τράπεζα της Ελλάδος.

Οι επιπτώσεις θεωρούνται περιορισμένες και διαχειρίσιμες.

⁷ Stephanie Moulton, Donald Haurin και Wei Shi, «An Analysis of Default Risk in the Home Equity Conversion Mortgage Program», *Journal of Urban Economics* 90 (2015): 17–34; Makoto Nakajima και Irina Telyukova, «Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis», *Journal of Finance* 72, αρθμ. 2 (2017): 911–950.

⁸ Oliver Mercer και Angelos Vouldis, «Non-Performing Loans and the Housing Market: A European Perspective», *European Economy Discussion Papers*, αρθμ. 113 (2019).

7. Δείκτες παρακολούθησης και αξιολόγησης

1. αριθμός συμβάσεων ΠΑΣΔΚΚ,
2. μέση ηλικία και εισοδηματικό προφίλ δικαιούχων,
3. μεταβολή NPLs στεγαστικών,
4. μέση καθαρή αξία κατοικίας,
5. κόστος ασφαλιστικής κάλυψης,
6. ποσοστό περιπτώσεων non--recourse.

8. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ αποτελεί μια ισορροπημένη, κοινωνικά στοχευμένη και οικονομικά βιώσιμη παρέμβαση, εναρμονισμένη με διεθνή πρότυπα και προσαρμοσμένη στις ανάγκες της ελληνικής οικονομίας.

Προεδρικό Διάταγμα

«Τεχνικές και διαδικαστικές ρυθμίσεις για την εφαρμογή του Προγράμματος Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ)»

0.9 Άρθρο 1 — Αντικείμενο

Με το παρόν διάταγμα καθορίζονται οι τεχνικές, διαδικαστικές και λεπτομερειακές ρυθμίσεις που απαιτούνται για την εφαρμογή του Προγράμματος Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ), σύμφωνα με την εξουσιοδότηση του άρθρου 23 του νόμου.

0.10 Άρθρο 2 — Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος διατάγματος ισχύουν οι ακόλουθοι τεχνικοί ορισμοί:

1. **Appraised value:** η πιστοποιημένη αξία της κατοικίας, όπως προκύπτει από εκτιμητή εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών.
2. **Risk pool:** μηχανισμός συλλογικής κάλυψης κινδύνων μεταξύ συμμετεχουσών ασφαλιστικών επιχειρήσεων.
3. **Non--recourse claim:** η απαίτηση που προκύπτει όταν το υπόλοιπο του δανείου υπερβαίνει την αξία της κατοικίας κατά τον χρόνο λήξης.

0.11 Άρθρο 3 — Διαδικασία αίτησης και έγκρισης

1. Η αίτηση υποβάλλεται σε εγκεκριμένο δανειστή.

2. Ο δανειστής ελέγχει την πληρότητα των δικαιολογητικών.
3. Η έγκριση εκδίδεται εντός 30 ημερών.

0.12 Άρθρο 4 — Εκτίμηση αξίας ακινήτου

1. Η εκτίμηση διενεργείται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) και τα πρότυπα RICS.
2. Η εκτίμηση ισχύει για 12 μήνες.
3. Σε περίπτωση σημαντικής μεταβολής της αγοράς, απαιτείται νέα εκτίμηση.

0.13 Άρθρο 5 — Πίνακες LTV και αναλογιστικές παράμετροι

1. Οι πίνακες LTV καθορίζονται με βάση την ηλικία του δικαιούχου, την αξία της κατοικίας και αναλογιστικές παραμέτρους.
2. Οι πίνακες αναθεωρούνται ανά διετία.
3. Οι πίνακες LTV ανά ηλικία και αξία κατοικίας παρατίθενται στο Παράρτημα I, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος διατάγματος.

0.14 Άρθρο 6 — Ασφαλιστική κάλυψη κινδύνων

1. Η ΔΥΠΑ καλύπτει τον κίνδυνο non--recourse.
2. Οι συμμετέχουσες ασφαλιστικές επιχειρήσεις δύνανται να καλύπτουν συμπληρωματικούς κινδύνους.
3. Δημιουργείται risk pool για την κατανομή κινδύνων.
4. Οι αναλογιστικές παραδοχές και οι συντελεστές κινδύνου καθορίζονται στο Παράρτημα II, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.

0.15 Άρθρο 7 — Υποχρεώσεις δανειστών

1. Τήρηση τυποποιημένων εντύπων ενημέρωσης.
2. Υποβολή στοιχείων στη ΔΥΠΑ και στην Τράπεζα της Ελλάδος.

0.16 Άρθρο 8 — Υποχρεώσεις δικαιούχων

1. Ενημέρωση για μεταβολές κατοικίας.
2. Συνεργασία σε ελέγχους.

0.17 Άρθρο 9 — Εποπτεία και έλεγχος

1. Η ΔΥΠΑ ασκεί εποπτεία επί της ασφαλιστικής κάλυψης.
2. Η Τράπεζα της Ελλάδος εποπτεύει τους δανειστές.

0.18 Άρθρο 10 — Μεταβατικές διατάξεις

1. Το παρόν διάταγμα ισχύει από τη δημοσίευσή του.
2. Οι δανειστές προσαρμόζουν τα συστήματά τους εντός 6 μηνών.

Παράρτημα Ι — Πίνακες LTV

1. Γενικές αρχές υπολογισμού LTV

Σε αντίθεση με τη συμβατική χρήση του δείκτη LTV στα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ), όπου η υπερβολική εξάρτηση των τραπεζών από την αξία των εξασφαλίσεων οδήγησε σε ρνηση αναδιαρθρώσεων και διόγκωση των «κόκκινων» δανείων (βλ. Ι. Ρουκάς, Loan to Value ένας δείκτης η αιτία (;) όλου του προβλήματος;, banks.com.gr, 22.01.2019), στο παρόν πρόγραμμα ο LTV λειτουργεί ως εργαλείο προληπτικής προστασίας: ο περιορισμός του ανώτατου ορίου LTV, σε συνδυασμό με τον μηχανισμό μη αναγωγής και την εγγύηση μη υπέρβασης της αξίας του ακινήτου, διασφαλίζει ότι ο δανειολήπτης και οι κληρονόμοι του δεν θα βρεθούν ποτέ σε θέση υπερχρέωσης, ενώ παράλληλα αίρεται το κίνητρο της τράπεζας να αρνείται ρυθμίσεις λόγω «κάλυψης» από εξασφαλίσεις.

Ο δείκτης Loan to Value (LTV) έχει επικριθεί στην ελληνική βιβλιογραφία ως ένας από τους παράγοντες που συνέβαλαν στη διόγκωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς οι τράπεζες, αισθανόμενες «καλυμμένες» από τις εξασφαλίσεις, αρνούνταν συστηματικά να προχωρήσουν σε αναδιαρθρώσεις, ακόμη και όταν οι ίδιοι οι δανειολήπτες ζητούσαν ρύθμιση.

Στο ΠΑΣΔΚΚ, ο LTV αποκτά διαφορετική λειτουργία: το ανώτατο όριό του καθορίζεται με προεδρικό διάταγμα με γνώμονα την προστασία του δανειολήπτη, ενώ ο συνδυασμός του με τον μηχανισμό μη αναγωγής (non-recourse) και την εγγύηση μη υπέρβασης της οφειλής σε περίπτωση μείωσης της αξίας του ακινήτου (NNEG) και απόδοσης της αύξησής της στον οφειλέτη καθιστά αδύνατη τη δημιουργία αρνητικής καθαρής θέσης. Έτσι, ο LTV μετατρέπεται από εργαλείο τραπεζικής αδράνειας σε εργαλείο προληπτικής προστασίας.»

Οι πίνακες Loan-to-Value (LTV) καθορίζονται με βάση:

- την ηλικία του δικαιούχου κατά τον χρόνο σύναψης,
- την πιστοποιημένη αξία της κύριας κατοικίας,
- τις αναλογιστικές παραμέτρους που ορίζονται στο Παράρτημα ΙΙ,

- την προβλεπόμενη διάρκεια του δανείου,
- τη μεταβλητότητα της αγοράς ακινήτων.

Οι πίνακες αυτοί αποτελούν τεχνικό στοιχείο του Προγράμματος και δύνανται να αναθεωρούνται ανά διετία.

2. Ενδεικτικός Πίνακας LTV ανά ηλικία

Πίνακας 1: Ενδεικτικός Πίνακας Μέγιστου LTV ανά ηλικία

Ηλικία	Μέγιστο LTV
62	28%
65	32%
70	38%
75	45%
80	52%
85	60%
90	65%

3. Πίνακας LTV ανά ηλικία και αξία κατοικίας

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει ενδεικτικές τιμές LTV για διαφορετικές κατηγορίες αξίας κατοικίας.

Πίνακας 2: Πίνακας LTV ανά ηλικία και αξία κατοικίας

Ηλικία	€100.000	€150.000	€200.000
62	28%	27%	26%
65	32%	31%	30%
70	38%	36%	35%
75	45%	43%	41%
80	52%	50%	48%
85	60%	58%	55%

4. Παρατηρήσεις

- Οι τιμές είναι ενδεικτικές και προκύπτουν από αναλογιστικά μοντέλα που λαμβάνουν υπόψη τη μακροβιότητα και τη μεταβλητότητα της αγοράς.

- Οι τελικοί πίνακες εγκρίνονται με Κοινή Υπουργική Απόφαση, σύμφωνα με το άρθρο 23 του νόμου.
- Οι πίνακες εφαρμόζονται υποχρεωτικά από όλους τους εγκεκριμένους δανειστές.

Παράρτημα II — Αναλογιστικές Παράμετροι

Απλοποιημένη ερμηνεία αναλογιστικών παραμέτρων (για την υποχρεωτική συμβουλευτική)

Οι παρακάτω συντελεστές χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του μέγιστου ποσού που μπορεί να λάβει ο δανειολήπτης. Λειτουργούν ως «βαρίδια ασφαλείας»: όσο μεγαλύτερος ο κίνδυνος για την τράπεζα, τόσο μειώνουν το διαθέσιμο ποσό.

- **Συντελεστής μακροβιότητας (1,12):** Αυξάνει την προβλεπόμενη διάρκεια του δανείου κατά 12%, γιατί οι άνθρωποι ζουν περισσότερο από όσο δείχνουν οι στατιστικοί πίνακες. Όσο μεγαλύτερη η διάρκεια, τόσο περισσότερος χρόνος για ανατοκισμό, άρα τόσο μικρότερο το ποσό που μπορεί να δοθεί.
- **Συντελεστής πτώσης αξίας ακινήτων (0,85):** Προβλέπει ότι η αξία του ακινήτου μπορεί να μειωθεί κατά 15% (δηλαδή στο 85% της αρχικής) μέχρι το τέλος του δανείου. Αυτό μειώνει την εξασφάλιση της τράπεζας, άρα περιορίζει το διαθέσιμο ποσό.
- **Ετήσια μεταβλητότητα αξίας (6,5%):** Δείχνει πόσο ασταθής είναι η αγορά ακινήτων. Όσο μεγαλύτερη η μεταβλητότητα, τόσο μεγαλύτερη η πιθανότητα απότομης πτώσης, άρα τόσο μικρότερο το ποσό.
- **Προεξοφλητικό επιτόκιο (3,2%):** Είναι το επιτόκιο με το οποίο οι μελλοντικές αξίες «μεταφράζονται» σε σημερινές. Όσο υψηλότερο, τόσο μικρότερη η σημερινή αξία μιας μελλοντικής οφειλής, άρα τόσο μικρότερο το διαθέσιμο ποσό.

1. Αναλογιστικές παραδοχές

- Συντελεστής μακροβιότητας: 1.12

- Συντελεστής πτώσης αξίας ακινήτων: 0.85
- Ετήσια μεταβλητότητα αξίας: 6.5%
- Προεξοφλητικό επιτόκιο: 3.2%

2. Μεθοδολογία υπολογισμού

Οι αναλογιστικές παράμετροι βασίζονται σε:

- πίνακες θνησιμότητας ΕΛΣΤΑΤ,
- δείκτες μεταβλητότητας αγοράς ακινήτων,
- υποδείγματα προεξόφλησης χρηματοοικονομικών ροών.

Παράρτημα III — Τεκμηρίωση Παραμέτρων

1. Προσδόκιμο ζωής και μακροβιότητα

Οι παραδοχές για τη μακροβιότητα των δικαιούχων βασίζονται σε επίσημα δημογραφικά δεδομένα:

- στους πίνακες θνησιμότητας της ΕΛΣΤΑΤ Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), *Πίνακες Θνησιμότητας Ελλάδας*, Επίσημα δημογραφικά στοιχεία, 2024,
- στα στοιχεία προσδόκιμου ζωής του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας World Health Organization, *Life Expectancy Data for Greece*, Global Health Observatory, 2024,
- στις προβολές του ΟΗΕ για το προσδόκιμο ζωής United Nations, Department of Economic and Social Affairs, *World Population Prospects*, Demographic indicators and projections, 2022,
- στα συγκριτικά στοιχεία της Eurostat για το προσδόκιμο ζωής στην ηλικία των 65 ετών Eurostat, *Life expectancy at age 65 by sex*, EU comparative statistics, 2024.

Με βάση τα ανωτέρω, ο συντελεστής μακροβιότητας (longevity factor) προσαρμόζει τις βασικές παραδοχές διάρκειας ζωής, ώστε να αντανακλούν:

- τη διαχρονική βελτίωση του προσδόκιμου ζωής,
- τις διαφορές ανά φύλο,
- τις ευρωπαϊκές συγκρίσεις.

2. Μεταβλητότητα αγοράς ακινήτων

Οι παραδοχές για τη μεταβλητότητα της αξίας των κατοικιών στηρίζονται:

- στους δείκτες τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος Bank of Greece, *Residential Property Price Indices*, Δείκτες τιμών κατοικιών στην Ελλάδα, 2024,
- στις αναλύσεις κινδύνου αγοράς ακινήτων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας European Central Bank, *Financial Stability Review: Property Market Risks*, Property risk and stress scenarios, 2023.

Οι δείκτες αυτοί χρησιμοποιούνται για:

- την εκτίμηση της ετήσιας μεταβλητότητας,
- τη διαμόρφωση stress scenarios,
- την αξιολόγηση του κινδύνου non--recourse.

3. Προεξοφλητικό επιτόκιο

Η επιλογή του προεξοφλητικού επιτοκίου ευθυγραμμίζεται με τη μεθοδολογία της EIOPA για τις καμπύλες άτοκων επιτοκίων EIOPA, *Technical Documentation of the Methodology to Derive EIOPA's Risk-Free Interest Rate Term Structures*, Risk-free curve methodology, 2023. Η μεθοδολογία αυτή:

- εξασφαλίζει συμβατότητα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα αποτίμησης,
- επιτρέπει συνεπή αποτίμηση των μελλοντικών ροών,
- λαμβάνει υπόψη τη δομή λήξεων.

4. Διεθνή πρότυπα για προϊόντα αντίστροφου στεγαστικού δανείου

Για τη διαμόρφωση των πινάκων LTV και των παραμέτρων κινδύνου λαμβάνονται υπόψη:

- οι κατευθυντήριες γραμμές της International Actuarial Association για τα reverse mortgages International Actuarial Association, *Reverse Mortgages: Considerations and Risk Management*, Actuarial guidance on reverse mortgages, 2019 και της Ευρωπαϊκής Ένωσης Άναλογιστών (AAE), στις όποιες ή Ελληνική Άναλογιστική Έταιρεία συμμετέχει ως πλήρες μέλος (IAA: 1996, AAE: 1981) για λόγους έπιστημονικής αριστείας.

- οι επίσημοι πίνακες HECM Principal Limit Factors U.S. Department of Housing and Urban Development, *Home Equity Conversion Mortgage (HECM) Principal Limit Factors*, Official PLF tables for reverse mortgages, 2023,
- τα πρότυπα της Equity Release Council στο Ηνωμένο Βασίλειο **erc_standards**.

Οι πηγές αυτές παρέχουν:

- διεθνή benchmarks για LTV ανά ηλικία,
- πρακτικές διαχείρισης κινδύνων non--recourse,
- αρχές διαφάνειας και προστασίας καταναλωτή.

5. Συνοπτική ευθυγράμμιση παραμέτρων

Οι τεχνικές παράμετροι του Προγράμματος (LTV, συντελεστής μακροβιότητας, μεταβλητότητα, προεξοφλητικό επιτόκιο) δεν είναι αυθαίρετες, αλλά:

- εδράζονται σε επίσημα εθνικά και διεθνή στατιστικά δεδομένα,
- ευθυγραμμίζονται με ευρωπαϊκές εποπτικές μεθοδολογίες,
- αντανακλούν διεθνή πρότυπα για προϊόντα αντίστροφου στεγαστικού δανείου.

6. Θεσμική ευθυγράμμιση

Οι τεχνικές παράμετροι του Προγράμματος ευθυγραμμίζονται με:

- τις αρχές του G20 για χρηματοπιστωτική ένταξη και προστασία καταναλωτή,
- τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής της Βασιλείας για διαχείριση πιστωτικού κινδύνου,
- το ενωσιακό πλαίσιο για μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα (NPLs),
- τις αρχές burden sharing και bail-in που διέπουν την επιμερισμένη διαχείριση κινδύνων,
- τις αρχές της αναλογικότητας, της αναγκαιότητας και της χρηστής διοίκησης,
- τις κατευθύνσεις της EKT και της EBA για stress testing και risk calibration.

Η ενσωμάτωση των παραπάνω αρχών διασφαλίζει ότι το Πρόγραμμα λειτουργεί εντός του ευρωπαϊκού και διεθνούς πλαισίου χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, ενώ παράλληλα αντιμετωπίζει τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής αγοράς, όπου το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων παραμένει έντονο και διαχρονικό.

Παράρτημα IV — Ανάλυση Ευαισθησίας (Sensitivity Analysis)

1. Σκοπός

Η ανάλυση ευαισθησίας εξετάζει πώς μεταβάλλονται οι τεχνικές παράμετροι του Προγράμματος υπό διαφορετικά σενάρια κινδύνου, σύμφωνα με τις αρχές stress testing της Επιτροπής της Βασιλείας και τις κατευθύνσεις της EBA.

2. Μεταβλητότητα αξίας ακινήτων

Πίνακας 3: Επίδραση μεταβολής μεταβλητότητας στην τιμή LTV

Volatility	LTV (Age 70)	Μεταβολή
4%	40%	+2%
6.5% (baseline)	38%	--
9%	35%	-3%

3. Συντελεστής Μακροβιότητας

Πίνακας 4: Επίδραση μεταβολής longevity factor

Longevity factor	Expected duration	Μεταβολή LTV
1.05	11.2 έτη	+1.5%
1.12 (baseline)	12.8 έτη	--
1.20	14.1 έτη	-2.0%

4. Προεξοφλητικό επιτόκιο

Πίνακας 5: Επίδραση μεταβολής discount rate

Discount rate	NPV of liability	Μεταβολή LTV
2%	+7%	-3%
3.2% (baseline)	--	--
4.5%	-5%	+2%

5. Συμπεράσματα

Η ανάλυση ευαισθησίας επιβεβαιώνει ότι:

- οι παράμετροι του Προγράμματος είναι ανθεκτικοί σε εύρος εύλογων μεταβολών,
- οι μεταβολές ευθυγραμμίζονται με τα stress scenarios της Βασιλείας και της EBA,
- το Πρόγραμμα παραμένει βιώσιμο υπό συνθήκες αυξημένου κινδύνου.

Παράρτημα V — Θεσμική και Ρυθμιστική Ευθυγράμμιση (Regulatory Institutional Alignment)

1. Εισαγωγή

Το Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ) εντάσσεται σε ένα ευρύτερο σύνολο διεθνών, ενωσιακών και εθνικών κατευθύνσεων που αφορούν τη διαχείριση πιστωτικού κινδύνου, την προστασία των καταναλωτών, τη βιωσιμότητα των συνταξιοδοτικών συστημάτων και τη σταθερότητα της αγοράς κατοικίας. Η παρούσα ενότητα παρουσιάζει τη θεσμική ευθυγράμμιση του ΠΑΣΔΚΚ με τα ισχύοντα πρότυπα και αναδεικνύει τη συμπληρωματική του λειτουργία στο πλαίσιο της ελληνικής οικονομίας.

2. Διεθνές πλαίσιο

2.1 Αρχές G20 για χρηματοπιστωτική ένταξη

Οι αρχές του G20 τονίζουν:

- την ανάγκη πρόσβασης ευάλωτων ομάδων σε ασφαλή χρηματοπιστωτικά προϊόντα,
- την προστασία καταναλωτή και τη διαφάνεια,
- την ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής ανθεκτικότητας.

Το ΠΑΣΔΚΚ ευθυγραμμίζεται με τις αρχές αυτές, παρέχοντας ασφαλή πρόσβαση σε ρευστότητα για άτομα 62+ χωρίς απώλεια κατοικίας.

2.2 Πλαίσιο Basel III και Basel Core Principles

Οι κατευθύνσεις της Επιτροπής της Βασιλείας επιβάλλουν:

- ορθή αποτίμηση εξασφαλίσεων,
- διαχείριση κινδύνου αγοράς και μακροζωίας,
- stress testing και αξιολόγηση ακραίων σεναρίων.

Το ΠΑΣΔΚΚ ενσωματώνει:

- risk pools,
- ασφαλιστική κάλυψη non--recourse,
- αναλογιστικές παραμέτρους βασισμένες σε longevity και volatility.

3. Ενωσιακό πλαίσιο

3.1 Πλαίσιο NPLs της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Η ΕΕ έχει υιοθετήσει σειρά μέτρων για τη μείωση των NPLs:

- οδηγίες για διαχείριση πιστωτικών ανοιγμάτων,
- κατευθύνσεις EBA για αποτίμηση εξασφαλίσεων,
- εποπτικές απαιτήσεις για στεγαστικά ανοίγματα.

Το ΠΑΣΔΚΚ λειτουργεί συμπληρωματικά, μειώνοντας το απόθεμα στεγαστικών NPLs μέσω μηχανισμού non--recourse και ασφαλιστικής κάλυψης.

3.2 Insurance Distribution Directive (IDD)

Η IDD απαιτεί:

- διαφάνεια,
- ενημέρωση,
- αξιολόγηση καταλληλότητας,
- προστασία καταναλωτή.

Η διπλωματική εργασία (Μπαρντακτσή, 2025) επιβεβαιώνει ότι η επιτυχής εφαρμογή reverse mortgages διεθνώς προϋποθέτει:

- υποχρεωτική συμβουλευτική,
- εποπτεία,
- No Negative Equity Guarantee (NNEG).

4. Εθνικό πλαίσιο και διαρθρωτικό πρόβλημα

Η ελληνική οικονομία χαρακτηρίζεται από:

- υψηλή ιδιοκατοίκηση,
- συρρίκνωση συντάξεων,
- δημογραφική γήρανση,
- υψηλό απόθεμα NPLs.

Η διπλωματική εργασία (Πανεπιστήμιο Πειραιώς, 2025) τεκμηριώνει ότι:

«η οικονομική πίεση στα νοικοκυριά άνω των 62 ετών παραμένει έντονη, καθώς η ακίνητη περιουσία τους δεν μπορεί να αξιοποιηθεί χωρίς απώλεια κατοικίας».

Το πρόβλημα είναι χρόνιο και διαρθρωτικό.

5. Συμπληρωματικός χαρακτήρας του ΠΑΣΔΚΚ

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- δεν υποκαθιστά την κοινωνική πολιτική,
- δεν υποκαθιστά τη στεγαστική πολιτική,
- δεν υποκαθιστά τις μεταρρυθμίσεις στο συνταξιοδοτικό.

Αποτελεί όμως:

- στοχευμένο εργαλείο ρευστότητας,
- μηχανισμό προστασίας κατοικίας,
- εργαλείο μείωσης NPLs,
- θεσμικά ασφαλή λύση ευθυγραμμισμένη με διεθνείς και ενωσιακές αρχές.

6. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ εντάσσεται πλήρως στο διεθνές και ενωσιακό πλαίσιο χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, προστασίας καταναλωτή και διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Η εφαρμογή του αποτελεί αναγκαία και συμπληρωματική παρέμβαση για την αντιμετώπιση ενός χρόνιου και διαρθρωτικού προβλήματος της ελληνικής οικονομίας.

Παράρτημα VI — Κοινωνική Αξιολόγηση Επιπτώσεων (Social Impact Assessment)

1. Εισαγωγή

Η κοινωνική αξιολόγηση επιπτώσεων εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο το Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ) επηρεάζει την οικονομική ασφάλεια, την ποιότητα ζωής και τη στεγαστική σταθερότητα των νοικοκυριών ηλικίας 62+. Η ανάλυση βασίζεται σε διεθνή πρότυπα κοινωνικής πολιτικής, σε ευρωπαϊκές κατευθύνσεις και σε πρόσφατες ακαδημαϊκές μελέτες, συμπεριλαμβανομένης της διπλωματικής εργασίας του Πανεπιστημίου Πειραιώς (2025).

2. Δημογραφική και κοινωνική διάσταση

Η Ελλάδα χαρακτηρίζεται από:

- ταχεία δημογραφική γήρανση,
- υψηλή ιδιοκατοίκηση (άνω του 70%),
- συρρίκνωση συνταξιοδοτικών παροχών,
- περιορισμένη πρόσβαση ηλικιωμένων σε ρευστότητα.

Σύμφωνα με τη μελέτη του Πανεπιστημίου Πειραιώς (2025):

«η οικονομική πίεση στα νοικοκυριά άνω των 62 ετών παραμένει έντονη, καθώς η ακίνητη περιουσία τους δεν μπορεί να αξιοποιηθεί χωρίς απώλεια κατοικίας».

Το ΠΑΣΔΚΚ αντιμετωπίζει ακριβώς αυτή τη δομική αδυναμία.

3. Επιπτώσεις στη φτώχεια και την οικονομική ασφάλεια

Το πρόγραμμα αναμένεται να:

- μειώσει τον κίνδυνο φτώχειας ηλικιωμένων,
- ενισχύσει τη ρευστότητα νοικοκυριών με χαμηλές ταμειακές ροές,
- μειώσει την εξάρτηση από κοινωνικές παροχές,
- αυξήσει την οικονομική ανεξαρτησία των συνταξιούχων.

Η διεθνής εμπειρία (UK, US) δείχνει ότι τα reverse mortgages:

- μειώνουν την εισοδηματική ανασφάλεια,
- λειτουργούν ως συμπληρωματικό εισόδημα,
- περιορίζουν την ανάγκη για κρατικές ενισχύσεις.

4. Επιπτώσεις στη στεγαστική σταθερότητα

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- προστατεύει την κύρια κατοικία μέσω μηχανισμού μη αναγωγής,
- μειώνει τον κίνδυνο αναγκαστικών πωλήσεων,
- διασφαλίζει το δικαίωμα παραμονής του συζύγου,
- ενισχύει τη διαγενεακή σταθερότητα της οικογενειακής περιουσίας.

Η μελέτη του Πανεπιστημίου Πειραιώς επισημαίνει ότι:

«η διατήρηση της κατοικίας αποτελεί κρίσιμο παράγοντα κοινωνικής συνοχής και ψυχολογικής ασφάλειας για τα ηλικιωμένα νοικοκυριά».

5. Επιπτώσεις στη στέγαση νέων και στη δημογραφική ανανέωση

Η απελευθέρωση αδρανούς ακίνητης περιουσίας:

- αυξάνει τη διαθεσιμότητα κατοικιών,
- μειώνει τις πιέσεις στις τιμές ενοικίων,

- ενισχύει την προσβασιμότητα στη στέγαση για νέους και ζευγάρια.

Η διπλωματική εργασία (2025) αναφέρει ότι:

«η ενεργοποίηση της αδρανούς περιουσίας μπορεί να συμβάλει έμμεσα στη δημογραφική ανανέωση μέσω βελτίωσης της στεγαστικής προσιτότητας».

6. Επιπτώσεις στο συνταξιοδοτικό σύστημα

Το ΠΑΣΔΑΚΚ:

- μειώνει την πίεση στο συνταξιοδοτικό σύστημα,
- λειτουργεί ως συμπληρωματικό εργαλείο κοινωνικής πολιτικής,
- ενισχύει την οικονομική αυτονομία των ηλικιωμένων.

Διεθνείς μελέτες δείχνουν ότι reverse mortgages:

- μειώνουν την ανάγκη για κρατικές παροχές,
- ενισχύουν τη βιωσιμότητα των συνταξιοδοτικών συστημάτων.

7. Επιπτώσεις στην κοινωνική συνοχή

Το πρόγραμμα ενισχύει:

- την κοινωνική σταθερότητα,
- την εμπιστοσύνη στους θεσμούς,
- την προστασία ευάλωτων ομάδων,
- τη διαγενεακή ισορροπία.

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η κοινωνική αποδοχή reverse mortgages εξαρτάται από:

- διαφάνεια,
- εποπτεία,
- προστασία καταναλωτή,
- μηχανισμούς ασφαλείας (NNEG).

8. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ έχει σημαντικές θετικές κοινωνικές επιπτώσεις, ενισχύοντας την οικονομική ασφάλεια των ηλικιωμένων, τη στεγαστική σταθερότητα, τη βιωσιμότητα του συνταξιοδοτικού συστήματος και τη συνολική κοινωνική συνοχή. Η εφαρμογή του αποτελεί αναγκαία και συμπληρωματική παρέμβαση στο πλαίσιο της ελληνικής κοινωνικής πολιτικής.

Παράρτημα VII — Οδικός Χάρτης Υλοποίησης (Implementation Roadmap)

1. Εισαγωγή

Ο παρών οδικός χάρτης παρουσιάζει τα στάδια, τα εργαλεία, τους φορείς και τα χρονοδιαγράμματα που απαιτούνται για την πλήρη και ασφαλή εφαρμογή του Προγράμματος Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ). Η υλοποίηση βασίζεται σε διεθνείς πρακτικές (HECM, UK Equity Release), σε ενωσιακές κατευθύνσεις (EBA, ECB, IDD) και στις ανάγκες της ελληνικής αγοράς.

2. Στάδιο Α — Θεσμική Θέσπιση (Μήνες 0–3)

2.1 Έκδοση κανονιστικών πράξεων

- Έκδοση ΠΔ για τεχνικές ρυθμίσεις, LTV, διαδικασίες.
- Έκδοση ΚΥΑ για πίνακες LTV, επιτόκια, ασφάλιστρα.
- Έκδοση Κανονισμού ΔΥΠΑ για ασφαλιστική κάλυψη non--recourse.

2.2 Δημιουργία Μητρώων

- Μητρώο εγκεκριμένων δανειστών.
- Μητρώο συμμετεχουσών ασφαλιστικών επιχειρήσεων.
- Μητρώο πιστοποιημένων συμβούλων ενημέρωσης.

3. Στάδιο Β — Τεχνική Υποδομή (Μήνες 3–6)

3.1 Πληροφοριακά συστήματα

- Διαλειτουργικότητα με ΕΛΣΤΑΤ, ΑΑΔΕ, Κτηματολόγιο.
- Πλατφόρμα υποβολής αιτήσεων.
- Σύστημα risk scoring και actuarial validation.

3.2 Διαδικασίες εποπτείας

- Εποπτεία δανειστών από Τράπεζα της Ελλάδος.
- Εποπτεία ασφαλιστικών από ΔΥΠΑ.
- Μηχανισμός αναφοράς παραβάσεων (whistleblowing).

4. Στάδιο Γ — Πιλοτική Εφαρμογή (Μήνες 6–12)

4.1 Πιλοτικό πρόγραμμα

- Συνεργασία με 1–2 τράπεζες.
- Στόχευση σε περιοχές με υψηλή ιδιοκατοίκηση και χαμηλή ρευστότητα.
- Παρακολούθηση KPIs: χρόνος έγκρισης, κόστος, NNEG ενεργοποιήσεις.

4.2 Αξιολόγηση πιλοτικού

- Αναθεώρηση LTV όπου απαιτείται.
- Αναθεώρηση ασφαλίσεων και risk pools.
- Έκθεση προς Υπουργείο Οικονομικών και Τράπεζα της Ελλάδος.

5. Στάδιο Δ — Πανελλαδική Εφαρμογή (Μήνες 12–24)

5.1 Κλιμάκωση

- Συμμετοχή όλων των ενδιαφερόμενων τραπεζών.
- Συμμετοχή ασφαλιστικών επιχειρήσεων με Solvency II κεφαλαιακή επάρκεια.

- Επέκταση σε νησιωτικές και ορεινές περιοχές.

5.2 Ενίσχυση εποπτείας

- Ετήσιο audit δανειστών.
- Ετήσιο audit ασφαλιστικών.
- Παρακολούθηση ενεργοποιήσεων NNEG.

6. Στάδιο Ε — Συνεχής Αξιολόγηση και Αναθεώρηση (Μετά τον 2ο χρόνο)

6.1 Δείκτες παρακολούθησης

- αριθμός συμβάσεων ΠΑΣΔΚΚ,
- μέση ηλικία δικαιούχων,
- μεταβολή στεγαστικών NPLs,
- μέση καθαρή αξία κατοικίας,
- κόστος ασφαλιστικής κάλυψης,
- ποσοστό ενεργοποίησης NNEG.

6.2 Αναθεώρηση παραμέτρων

- LTV ανά διετία,
- αναλογιστικές παραδοχές,
- επιτόκια και ασφάλιστρα,
- risk pools και αντασφάλιση.

7. Ρόλοι και αρμοδιότητες

7.1 Υπουργείο Οικονομικών

- νομοθεσία, εποπτεία, αξιολόγηση.

7.2 ΔΥΠΑ

- ασφαλιστική κάλυψη non--recourse,
- έγκριση δανειστών,
- κανονισμοί και έλεγχοι.

7.3 Τράπεζα της Ελλάδος

- εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων,
- έλεγχος αποτίμησης εξασφαλίσεων.

7.4 Ασφαλιστικές επιχειρήσεις

- κάλυψη κινδύνων μακροζωίας και πτώσης αξίας,
- συμμετοχή σε risk pools.

8. Συμπέρασμα

Ο οδικός χάρτης υλοποίησης του ΠΑΣΔΚΚ διασφαλίζει ότι το πρόγραμμα εφαρμόζεται με τρόπο ασφαλή, διαφανή και συμβατό με τις διεθνείς και ενωσιακές κατευθύνσεις. Η σταδιακή εφαρμογή, η ισχυρή εποπτεία και η συνεχής αξιολόγηση αποτελούν κρίσιμους παράγοντες επιτυχίας.

Παράρτημα VIII — Συγκριτικά Διεθνή Μοντέλα (Comparative International Models)

1. Εισαγωγή

Η διεθνής εμπειρία στα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις ως προς το θεσμικό πλαίσιο, την κοινωνική αποδοχή, την εποπτεία και την προστασία καταναλωτή. Η συγκριτική ανάλυση τεσσάρων ώριμων ή χαρακτηριστικών μοντέλων (Ηνωμένο Βασίλειο, Ηνωμένες Πολιτείες, Ισπανία, Γερμανία) παρέχει κρίσιμα μαθήματα για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή του ΠΑΣΔΚΚ.

Η ανάλυση βασίζεται σε διεθνή βιβλιογραφία και στη διπλωματική εργασία του Πανεπιστημίου Πειραιώς (2025), η οποία εξετάζει σε βάθος τα θεσμικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των αντίστοιχων αγορών.

2. Ηνωμένο Βασίλειο — Ρυθμιστική ωριμότητα και κοινωνική νομιμοποίηση

Το Ηνωμένο Βασίλειο διαθέτει το πιο ώριμο ευρωπαϊκό πλαίσιο, με εποπτεία από την Financial Conduct Authority (FCA) και αυστηρά πρότυπα της Equity Release Council (ERC).

Κύρια χαρακτηριστικά:

- Υποχρεωτική συμβουλευτική από ανεξάρτητο σύμβουλο.
- No Negative Equity Guarantee (NNEG) ως υποχρεωτικό στοιχείο.
- Αυστηρές απαιτήσεις διαφάνειας και ενημέρωσης.
- Υψηλή κοινωνική αποδοχή και σταθερή αγορά.

Μάθημα για την Ελλάδα:

Η κοινωνική νομιμοποίηση απαιτεί θεσμική ασφάλεια, διαφάνεια και υποχρεωτική συμβουλευτική.

3. Ηνωμένες Πολιτείες — Το πιο ολοκληρωμένο διεθνές μοντέλο (HECM)

Το πρόγραμμα HECM λειτουργεί στις ΗΠΑ υπό την εποπτεία της Federal Housing Administration (FHA) και αποτελεί το πιο ανεπτυγμένο διεθνώς.

Κύρια χαρακτηριστικά:

- Ομοσπονδιακή ασφαλιστική κάλυψη non--recourse.
- Αναλογιστική τεκμηρίωση longevity και volatility.
- Υποχρεωτική συμβουλευτική HUD.
- Σαφείς επιλογές για κληρονόμους.

Μάθημα για την Ελλάδα:

Η ασφαλιστική κάλυψη κινδύνων και η ομοιόμορφη εποπτεία μειώνουν το συστημικό ρίσκο και αυξάνουν την εμπιστοσύνη.

4. Ισπανία — Νομική θέσπιση χωρίς κοινωνική αποδοχή

Η Ισπανία θέσπισε reverse mortgages το 2007, αλλά η αγορά παρέμεινε μικρή.

Κύρια χαρακτηριστικά:

- Νομική ρύθμιση χωρίς επαρκή εποπτεία.
- Απουσία υποχρεωτικής συμβουλευτικής.
- Χαμηλή κοινωνική εμπιστοσύνη.
- Περιορισμένη συμμετοχή τραπεζών.

Μάθημα για την Ελλάδα:

Η νομοθεσία χωρίς κοινωνική νομιμοποίηση και εποπτεία δεν αρκεί για την ανάπτυξη της αγοράς.

5. Γερμανία — Πολιτισμικά και θεσμικά εμπόδια

Η Γερμανία παρουσιάζει χαμηλή διείσδυση reverse mortgages λόγω:

- ισχυρών πολιτισμικών προτύπων διαγενεακής μεταβίβασης,
- υψηλής εμπιστοσύνης στο ενοικιαστικό μοντέλο,
- περιορισμένης θεσμικής προώθησης.

Μάθημα για την Ελλάδα:

Η πολιτισμική διάσταση είναι κρίσιμη· απαιτείται προσεκτική επικοινωνιακή στρατηγική.

6. Συγκριτικός πίνακας

Πίνακας 6: Συγκριτική αποτύπωση διεθνών μοντέλων

Χώρα	Εποπτεία	NNEG	Συμβουλευτική	Κοινωνική Αποδοχ
Ηνωμένο Βασίλειο	FCA/ERC	Υποχρεωτικό	Υποχρεωτική	Υψηλή
ΗΠΑ (HECM)	FHA/HUD	Υποχρεωτικό	Υποχρεωτική	Υψηλή
Ισπανία	Τράπεζα Ισπανίας	Προαιρετικό	Όχι	Χαμηλή
Γερμανία	Τράπεζα Γερμανίας	Όχι	Όχι	Πολύ χαμηλή

7. Συμπεράσματα και μαθήματα πολιτικής

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η επιτυχία των reverse mortgages εξαρτάται από:

- ισχυρή εποπτεία,
- υποχρεωτική συμβουλευτική,
- μηχανισμούς προστασίας (NNEG),
- κοινωνική νομιμοποίηση,
- ασφαλιστική κάλυψη κινδύνων,
- διαφάνεια και ενημέρωση.

Το ΠΑΣΔΚΚ ενσωματώνει τα ισχυρότερα στοιχεία των επιτυχημένων μοντέλων (UK, US) και αποφεύγει τις αδυναμίες των αποτυχημένων (Ισπανία, Γερμανία), δημιουργώντας ένα θεσμικά ασφαλές και κοινωνικά ισορροπημένο πλαίσιο.

Παράρτημα ΙΧ — Πλαίσιο Διαχείρισης και Μετριασμού Κινδύνων (Risk Management & Mitigation Framework)

1. Εισαγωγή

Το Πλαίσιο Διαχείρισης και Μετριασμού Κινδύνων του ΠΑΣΔΚΚ αποσκοπεί στη συστηματική αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των κινδύνων που σχετίζονται με τη λειτουργία του προγράμματος. Το πλαίσιο ευθυγραμμίζεται με τις αρχές της Επιτροπής της Βασιλείας (Basel III), τις κατευθύνσεις της ΕΒΑ και της ΕΚΤ για τη διαχείριση πιστωτικού κινδύνου, καθώς και με διεθνή πρότυπα (HECM, UK Equity Release).

2. Χαρτογράφηση βασικών κατηγοριών κινδύνου

Οι κύριοι κίνδυνοι του ΠΑΣΔΚΚ ταξινομούνται ως εξής:

2.1 Κίνδυνος αγοράς ακινήτων (Property Market Risk)

- Πτώση αξίας κατοικίας.
- Μεταβλητότητα αγοράς.
- Τοπικές ανισορροπίες προσφοράς-ζήτησης.

2.2 Κίνδυνος μακροζωίας (Longevity Risk)

- Μεγαλύτερη διάρκεια ζωής από τις αναλογιστικές προβλέψεις.
- Αύξιμένη πιθανότητα ενεργοποίησης NNEG.

2.3 Πιστωτικός κίνδυνος (Credit Risk)

- Αδυναμία κάλυψης φόρων και ασφάλισης.
- Μη τήρηση υποχρεώσεων από δικαιούχους.

2.4 Λειτουργικός κίνδυνος (Operational Risk)

- Σφάλματα αποτίμησης.
- Ανεπαρκής ενημέρωση καταναλωτή.
- Καθυστερήσεις σε διαδικασίες.

2.5 Νομικός και κανονιστικός κίνδυνος (Regulatory Risk)

- Ασυμβατότητα με ενωσιακό δίκαιο.
- Ανεπαρκής εποπτεία.

3. Μηχανισμοί μετριασμού κινδύνων

3.1 Μηχανισμοί για τον κίνδυνο αγοράς ακινήτων

- Ασφαλιστική κάλυψη πτώσης αξίας μέσω ΔΥΠΑ και ασφαλιστικών επιχειρήσεων.
- Αναλογιστική ενσωμάτωση volatility (Παράρτημα II).
- Συντηρητικά LTV (Παράρτημα I).
- Stress tests αγοράς (Παράρτημα IV).

3.2 Μηχανισμοί για τον κίνδυνο μακροζωίας

- Αναλογιστικές παραδοχές longevity (Παράρτημα II).
- Ασφαλιστική κάλυψη longevity risk.
- Risk pools μεταξύ ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

3.3 Μηχανισμοί για τον πιστωτικό κίνδυνο

- Financial Assessment (Άρθρο 8).
- Life Expectancy Set-Aside (LESA).
- Υποχρεωτική ασφάλιση κατοικίας.

3.4 Μηχανισμοί για τον λειτουργικό κίνδυνο

- Τυποποιημένα έντυπα ενημέρωσης.
- Υποχρεωτική συμβουλευτική.
- Διαλειτουργικότητα με ΑΑΔΕ, Κτηματολόγιο, ΕΛΣΤΑΤ.

3.5 Μηχανισμοί για τον κανονιστικό κίνδυνο

- Ευθυγράμμιση με IDD.
- Εποπτεία από Τράπεζα της Ελλάδος και ΔΥΠΑ.
- Ετήσια αναθεώρηση παραμέτρων.

4. Stress Testing Framework

Το πλαίσιο stress testing περιλαμβάνει:

- Σενάρια πτώσης αξίας ακινήτων (-10%, -20%, -30%).
- Σενάρια αύξησης longevity (+10%, +20%).
- Σενάρια αύξησης επιτοκίων.
- Σενάρια ενεργοποίησης NNEG.

Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στο Παράρτημα IV.

5. Διακυβέρνηση κινδύνων (Risk Governance)

5.1 Ρόλος Υπουργείου Οικονομικών

- Στρατηγική εποπτεία.
- Αναθεώρηση κανονιστικού πλαισίου.

5.2 Ρόλος ΔΥΠΑ

- Ασφαλιστική κάλυψη non--recourse.
- Έλεγχος ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

5.3 Ρόλος Τράπεζας της Ελλάδος

- Εποπτεία δανειστών.
- Έλεγχος αποτίμησης εξασφαλίσεων.

6. Συμπέρασμα

Το Πλαίσιο Διαχείρισης και Μετριασμού Κινδύνων του ΠΑΣΔΚΚ διασφαλίζει ότι το πρόγραμμα λειτουργεί με τρόπο ασφαλή, διαφανή και συμβατό με διεθνή και ενωσιακά πρότυπα. Η ενσωμάτωση ασφαλιστικών μηχανισμών, αναλογιστικών παραμέτρων και εποπτικών διαδικασιών καθιστά το πρόγραμμα ανθεκτικό σε μεταβολές της αγοράς και σε δημογραφικές αβεβαιότητες.

Παράρτημα X — Στρατηγική Επικοινωνίας και Κοινωνικής Αποδοχής

1. Εισαγωγή

Η επιτυχία του Προγράμματος Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ) δεν εξαρτάται μόνο από το θεσμικό και τεχνικό του πλαίσιο, αλλά και από την κοινωνική του αποδοχή. Η διεθνής εμπειρία (Ηνωμένο Βασίλειο, ΗΠΑ) δείχνει ότι η επικοινωνία, η διαφάνεια και η οικοδόμηση εμπιστοσύνης αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για την ανάπτυξη μιας υγιούς αγοράς reverse mortgages.

2. Κοινωνικές αντιλήψεις και εμπόδια

Η ελληνική κοινωνία χαρακτηρίζεται από:

- ισχυρή προσκόλληση στην οικογενειακή περιουσία,
- υψηλή ιδιοκατοίκηση,
- χαμηλή εμπιστοσύνη σε χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς,
- φόβο απώλειας κατοικίας,
- περιορισμένη γνώση για τα αντίστροφα στεγαστικά δάνεια.

Η διπλωματική εργασία του Πανεπιστημίου Πειραιώς (2025) επισημαίνει ότι:

«η κοινωνική αποδοχή του προϊόντος εξαρτάται καθοριστικά από τη διαφάνεια, την προστασία του καταναλωτή και την εμπιστοσύνη στους θεσμούς».

3. Κεντρικά μηνύματα επικοινωνίας

Η επικοινωνιακή στρατηγική πρέπει να βασίζεται σε τέσσερις πυλώνες:

3.1 Προστασία κατοικίας

- Το ΠΑΣΔΚΚ δεν οδηγεί σε απώλεια κατοικίας.
- Ο μηχανισμός μη αναγωγής προστατεύει τον δανειολήπτη και τους κληρονόμους.

3.2 Ενίσχυση ρευστότητας και αξιοπρέπειας

- Το πρόγραμμα ενισχύει το διαθέσιμο εισόδημα των ηλικιωμένων.
- Επιτρέπει αξιοπρεπή διαβίωση χωρίς εξάρτηση από τρίτους.

3.3 Διαφάνεια και εποπτεία

- Υποχρεωτική συμβουλευτική.
- Εποπτεία από ΔΥΠΑ και Τράπεζα της Ελλάδος.
- Τυποποιημένα έντυπα ενημέρωσης.

3.4 Οικογενειακή συνέχεια

- Οι κληρονόμοι διατηρούν επιλογές.
- Η κατοικία παραμένει στην οικογένεια εφόσον το επιθυμούν.

4. Στοχευόμενα κοινά

4.1 Πρωτογενές κοινό

- Νοικοκυριά ηλικίας 62+.
- Συνταξιούχοι με περιορισμένη ρευστότητα.
- Ιδιοκτήτες με υψηλή ακίνητη περιουσία και χαμηλό εισόδημα.

4.2 Δευτερογενές κοινό

- Κληρονόμοι και οικογένειες.
- Κοινωνικοί φορείς και ΜΚΟ.
- Σύμβουλοι, λογιστές, δικηγόροι.

4.3 Τριτογενές κοινό

- ΜΜΕ.
- Πολιτικοί φορείς.
- Ακαδημαϊκή κοινότητα.

5. Κανάλια επικοινωνίας

5.1 Θεσμικά κανάλια

- Επίσημη ιστοσελίδα Υπουργείου Οικονομικών.
- Ενημερωτικά φυλλάδια.
- Δημόσιες παρουσιάσεις.

5.2 Ψηφιακά κανάλια

- Κοινωνικά Δίκτυα.
- Online calculators.⁹
- Ενημερωτικά webinars.

5.3 Τοπική κοινωνία

- ΚΕΠ.

⁹ Για την ενίσχυση της διαφάνειας και την προετοιμασία των υποψήφιων δανειοληπτών πριν από την υποχρεωτική συμβουλευτική, ή ΔΥΠΑ δύναται να αναπτύξει και να θέσει σε λειτουργία, μέσω της ιστοσελίδας της, δημόσια προσβάσιμους ηλεκτρονικούς υπολογιστές (online calculators). Οί υπολογιστές αυτοί επιτρέπουν στον υποψήφιο δανειολήπτη να εισάγει τα βασικά στοιχεία του (ήλικία, πιστοποιημένη αξία ακινήτου) και να λάβει μία ένδεικτική εκτίμηση: (α) του μέγιστου δυνατού ποσού δανείου βάσει των αναλογιστικών παραμέτρων και των πινάκων LTV, (β) της μηνιαίας πληρωμής (αν επιλεγεί αυτή η μορφή εκταμίευσης), (γ) της αύξησης της όφειλης με την πάροδο του χρόνου λόγω άνατοκισμού. Οί υπολογιστές αυτοί δεν παράγουν δεσμευτική προσφορά και δεν υποκαθιστούν την υποχρεωτική συμβουλευτική. Παρόμοια εργαλεία λειτουργούν ήδη στις ΗΠΑ (HECM Online Comparison Tool) και στο Ήνωμένο Βασίλειο (Equity Release Calculator της ERC). Ο πιστοποιημένος σύμβουλος υποχρεούται, κατά τη διάρκεια της συνεδρίας, να χρησιμοποιεί τα ίδια εργαλεία, ώστε να επιβεβαιώνει και να εξηγεί τα αποτελέσματα, διασφαλίζοντας τη συνοχή μεταξύ προκαταρκτικής εκτίμησης, συμβουλευτικής και τελικής τραπεζικής προσφοράς.

- Δήμοι και περιφέρειες.
- Κέντρα κοινωνικής μέριμνας.

6. Στρατηγική οικοδόμησης εμπιστοσύνης

- Υποχρεωτική συμβουλευτική από πιστοποιημένους συμβούλους.
- Διαφάνεια κόστους και κινδύνων.
- Απλές, κατανοητές εξηγήσεις.
- Προσομοιώσεις και παραδείγματα.
- Ετήσιες εκθέσεις εποπτείας.

7. Διαχείριση παρανοήσεων και φόβων

7.1 Συχνές παρανοήσεις

- «Θα χάσω το σπίτι μου.»
- «Τα παιδιά μου δεν θα μπορούν να το κρατήσουν.»
- «Είναι επικίνδυνο δάνειο.»

7.2 Αντιμετώπιση

- Εξήγηση του μηχανισμού μη αναγωγής.
- Παρουσίαση επιλογών κληρονόμων.
- Αναφορά σε διεθνή πρότυπα (Ηνωμένο Βασίλειο, ΗΠΑ).

8. Δείκτες επιτυχίας επικοινωνίας

- Επίπεδο κατανόησης του προϊόντος.
- Εμπιστοσύνη στους θεσμούς.
- Αριθμός συμμετεχόντων στο πρόγραμμα.
- Μείωση παρανοήσεων.

-- Αύξηση θετικών αναφορών στα ΜΜΕ.

9. Συμπέρασμα

Η επιτυχία του ΠΑΣΔΚΚ εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την κοινωνική του αποδοχή. Η στρατηγική επικοινωνίας πρέπει να είναι πολυεπίπεδη, διαφανής και προσαρμοσμένη στις ανάγκες των ηλικιωμένων νοικοκυριών και των οικογενειών τους. Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η εμπιστοσύνη, η ενημέρωση και η θεσμική ασφάλεια αποτελούν τους βασικούς πυλώνες για την ανάπτυξη μιας υγιούς αγοράς αντίστροφων στεγαστικών δανείων.

Παράρτημα XI — Οικονομική Μοντελοποίηση και Ανάλυση Δημοσιονομικής Ουδετερότητας (Economic Modelling & Fiscal Neutrality Analysis)

1. Εισαγωγή

Η οικονομική μοντελοποίηση του ΠΑΣΔΚΚ εξετάζει τις επιπτώσεις του προγράμματος σε επίπεδο νοικοκυριών, αγοράς ακινήτων, χρηματοπιστωτικού συστήματος και δημοσιονομικής ισορροπίας. Η ανάλυση βασίζεται σε διεθνή πρότυπα (HECM, UK Equity Release), σε αναλογιστικές παραμέτρους (Παράρτημα II), σε stress tests (Παράρτημα IV) και σε κοινωνικοοικονομικά δεδομένα της ελληνικής οικονομίας.

2. Δημοσιονομική ουδετερότητα

Το ΠΑΣΔΚΚ σχεδιάζεται ως δημοσιονομικά ουδέτερο πρόγραμμα. Η ουδετερότητα επιτυγχάνεται μέσω:

- ανταποδοτικής ασφαλιστικής κάλυψης από τη ΔΥΠΑ,
- συμμετοχής ασφαλιστικών επιχειρήσεων σε risk pools,
- μη ύπαρξης κρατικής επιδότησης,
- μηχανισμού μη αναγωγής που περιορίζει τον κίνδυνο για το Δημόσιο.

Η διεθνής εμπειρία (HECM) δείχνει ότι η δημοσιονομική ουδετερότητα επιτυγχάνεται όταν:

- οι αναλογιστικές παραδοχές είναι συντηρητικές,

- τα LTV είναι προσαρμοσμένα στη μεταβλητότητα της αγοράς,
- υπάρχει ασφαλιστική κάλυψη longevity και property risk.

3. Μοντέλο οικονομικής επίδρασης στα νοικοκυριά

Το πρόγραμμα αυξάνει τη ρευστότητα των νοικοκυριών 62+ χωρίς απώλεια κατοικίας. Η διπλωματική εργασία του Πανεπιστημίου Πειραιώς (2025) επιβεβαιώνει ότι:

«η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας μέσω αντίστροφων στεγαστικών δανείων μπορεί να ενισχύσει σημαντικά το διαθέσιμο εισόδημα των ηλικιωμένων και να μειώσει την εξάρτηση από κοινωνικές παροχές».

Η αύξηση ρευστότητας οδηγεί σε:

- αύξηση κατανάλωσης,
- μείωση κινδύνου φτώχειας,
- ενίσχυση τοπικών οικονομιών.

4. Μοντέλο επίδρασης στο χρηματοπιστωτικό σύστημα

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- μειώνει το απόθεμα στεγαστικών NPLs,
- σταθεροποιεί την αγορά ακινήτων,
- μειώνει τον πιστωτικό κίνδυνο για τράπεζες,
- ενισχύει την κεφαλαιακή επάρκεια μέσω risk transfer.

Η διεθνής βιβλιογραφία (Moulton et al., Nakajima & Telyukova) δείχνει ότι reverse mortgages:

- μειώνουν τον κίνδυνο default,
- ενισχύουν τη σταθερότητα των στεγαστικών χαρτοφυλακίων.

5. Μοντέλο επίδρασης στην αγορά ακινήτων

Το πρόγραμμα:

- μειώνει αναγκαστικές πωλήσεις,
- σταθεροποιεί τις τιμές κατοικιών,
- ενεργοποιεί αδρανή ακίνητη περιουσία,
- ενισχύει τη στεγαστική προσιτότητα για νέους.

Η διπλωματική εργασία (2025) αναφέρει ότι:

«η ενεργοποίηση αδρανούς περιουσίας μπορεί να συμβάλει στη βελτίωση της στεγαστικής προσιτότητας και στη δημογραφική ανανέωση».

6. Μοντέλο επίδρασης στο συνταξιοδοτικό σύστημα

Το ΠΑΣΔΚΚ λειτουργεί ως συμπληρωματικό εργαλείο κοινωνικής πολιτικής:

- μειώνει την πίεση για αυξήσεις συντάξεων,
- ενισχύει την οικονομική αυτονομία των ηλικιωμένων,
- μειώνει την ανάγκη για κοινωνικές παροχές.

Διεθνείς μελέτες δείχνουν ότι reverse mortgages:

- ενισχύουν τη βιωσιμότητα συνταξιοδοτικών συστημάτων,
- μειώνουν τη δημοσιονομική πίεση.

7. Συνολικό μακροοικονομικό αποτέλεσμα

Το ΠΑΣΔΚΚ αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο ΑΕΠ μέσω:

- αύξησης κατανάλωσης,
- σταθεροποίησης αγοράς ακινήτων,
- μείωσης NPLs,
- ενίσχυσης χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

Η επίδραση είναι ενισχυμένη λόγω:

- υψηλής ιδιοκατοίκησης,
- υψηλής αξίας ακινήτων σε ηλικίες 62+,
- χαμηλής ρευστότητας αυτής της ομάδας.

8. Συμπέρασμα

Η οικονομική μοντελοποίηση επιβεβαιώνει ότι το ΠΑΣΔΚΚ:

- είναι δημοσιονομικά ουδέτερο,
- ενισχύει τη ρευστότητα των νοικοκυριών,
- μειώνει τα NPLs,
- σταθεροποιεί την αγορά ακινήτων,
- ενισχύει τη βιωσιμότητα του συνταξιοδοτικού συστήματος,
- συμβάλλει θετικά στην οικονομική ανάπτυξη.

Το πρόγραμμα αποτελεί μια ισορροπημένη, τεχνικά τεκμηριωμένη και κοινωνικά στοχευμένη παρέμβαση, πλήρως ευθυγραμμισμένη με διεθνή και ενωσιακά πρότυπα.

Παράρτημα XII — Νομική Ανθεκτικότητα και Συνταγματική Συμμόρφωση (Legal Robustness & Constitutional Compliance)

1. Εισαγωγή

Το παρόν Παράρτημα εξετάζει τη νομική ανθεκτικότητα του Προγράμματος Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ) υπό το πρίσμα του ελληνικού Συντάγματος, του ενωσιακού δικαίου και των διεθνών αρχών χρηματοπιστωτικής ρύθμισης. Η ανάλυση αποσκοπεί στη διασφάλιση ότι το πρόγραμμα είναι πλήρως συμβατό με τις θεμελιώδεις αρχές δικαίου και αντέχει σε ενδεχόμενο δικαστικό έλεγχο.

2. Συνταγματική συμμόρφωση

2.1 Προστασία της ιδιοκτησίας (Άρθρο 17 Συντάγματος)

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- δεν περιορίζει την ιδιοκτησία,
- δεν επιβάλλει αναγκαστική μεταβίβαση,
- δεν θίγει τον πυρήνα του δικαιώματος,
- λειτουργεί αποκλειστικά με ελεύθερη βούληση του ιδιοκτήτη.

Η σύμβαση αντίστροφου στεγαστικού δανείου αποτελεί ****εκούσια δικαιοπραξία**** και δεν συνιστά απαλλοτρίωση ούτε περιορισμό ιδιοκτησίας κατά την έννοια του άρθρου 17.

2.2 Αρχή της αναλογικότητας (Άρθρο 25 Συντάγματος)

Το πρόγραμμα:

- επιδιώκει θεμιτό σκοπό (προστασία κατοικίας, κοινωνική συνοχή),
- χρησιμοποιεί το ηπιότερο μέσο,
- δεν επιβάλλει δυσανάλογες υποχρεώσεις,
- προβλέπει πλήρη ενημέρωση και συμβουλευτική.

Η αναλογικότητα ενισχύεται από:

- ανώτατα όρια LTV,
- μηχανισμό μη αναγωγής,
- ασφαλιστική κάλυψη κινδύνων.

2.3 Προστασία της οικογένειας και της κατοικίας (Άρθρο 21 Συντάγματος)

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- προστατεύει την κύρια κατοικία,
- διασφαλίζει το δικαίωμα παραμονής του συζύγου,
- παρέχει επιλογές στους κληρονόμους.

3. Συμμόρφωση με το ενωσιακό δίκαιο

3.1 Συμβατότητα με τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων (Άρθρο 107 ΣΛΕΕ)

Το πρόγραμμα **δεν συνιστά κρατική ενίσχυση**, διότι:

- δεν παρέχει οικονομικό πλεονέκτημα σε συγκεκριμένες επιχειρήσεις,
- η ασφαλιστική κάλυψη της ΔΥΠΑ είναι ανταποδοτική,
- δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό,
- λειτουργεί με όρους αγοράς και risk pooling.

3.2 Συμβατότητα με την Οδηγία IDD

Το ΠΑΣΔΚΚ ευθυγραμμίζεται πλήρως με την IDD:

- υποχρεωτική ενημέρωση,
- αξιολόγηση καταλληλότητας,
- προστασία καταναλωτή,
- εποπτεία ασφαλιστικών προϊόντων.

3.3 Συμβατότητα με το πλαίσιο NPLs της ΕΕ

Το πρόγραμμα:

- μειώνει τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά ανοίγματα,
- ενισχύει τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα,
- ευθυγραμμίζεται με τις κατευθύνσεις της ΕΒΑ για αποτίμηση εξασφαλίσεων.

4. Συμμόρφωση με διεθνείς αρχές χρηματοπιστωτικής ρύθμισης

Το ΠΑΣΔΚΚ ενσωματώνει:

- τις αρχές G20 για χρηματοπιστωτική ένταξη,
- τις αρχές Basel III για διαχείριση κινδύνων,
- τις αρχές burden sharing και bail-in,
- τις αρχές διαφάνειας και προστασίας καταναλωτή.

5. Νομική ανθεκτικότητα σε δικαστικό έλεγχο

Το πρόγραμμα είναι νομικά ανθεκτικό διότι:

- βασίζεται σε εθελοντική σύμβαση,
- δεν επιβάλλει περιορισμούς ιδιοκτησίας,
- προβλέπει πλήρη ενημέρωση και συμβουλευτική,

- ενσωματώνει ασφαλιστικούς μηχανισμούς,
- δεν δημιουργεί δημοσιονομικό βάρος,
- δεν εισάγει διακριτική μεταχείριση.

6. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ είναι πλήρως συμβατό με το ελληνικό Σύνταγμα, το ενωσιακό δίκαιο και τις διεθνείς αρχές χρηματοπιστωτικής ρύθμισης. Η νομική του αρχιτεκτονική είναι ανθεκτική, αναλογική και κοινωνικά ισορροπημένη, διασφαλίζοντας ότι το πρόγραμμα μπορεί να εφαρμοστεί με ασφάλεια και θεσμική σταθερότητα.

Παράρτημα XIII — Πλήρης Ρυθμιστικός Πίνακας Επιπτώσεων (Full Regulatory Impact Matrix)

1. Εισαγωγή

Ο παρών πίνακας αποτυπώνει τη συνολική ρυθμιστική αρχιτεκτονική του ΠΑΣΔΚΚ, συνδέοντας κάθε διάταξη, τεχνική παράμετρο και λειτουργική διαδικασία με τις αντίστοιχες νομικές βάσεις, ενωσιακές κατευθύνσεις, διεθνείς αρχές, κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις, κινδύνους και μηχανισμούς μετριασμού. Αποτελεί εργαλείο διαφάνειας, λογοδοσίας και θεσμικής τεκμηρίωσης.

2. Πίνακας Ρυθμιστικής Αντιστοίχισης

Διάταξη / Παράμετρος	Νομική / Ενωσιακή Βάση	Κοινωνικές / Οικονομικές Επιπτώσεις	Κίνδυνοι / Μετριάσιμος
Αρχή μη αναγωγής (non--recourse)	Art. 17 Σ, Art. 21 Σ, IDD, G20 Principles	Προστασία κα-τοικίας, μείωση φτώχειας, ενίσχυση εμπιστοσύνης	Κίνδυνος αρνητικής καθαρής θέσης → Ασφαλιστική κάλυψη ΔΥΠΑ
LTV ανά ηλικία και αξία	Basel III, EBA Guidelines, EVS/RICS	Σταθερότητα αγοράς, προβλεψιμότητα κόστους	Κίνδυνος υπερβολικής μόχλευσης → Συντηρητικά LTV
Αναλογιστικές πα-ράμετροι (longevity, volatility)	EIOPA actuarial standards, Basel stress testing	Βιωσιμότητα προ-γράμματος, δημοσιονομική ουδετερότητα	Longevity risk → Risk pools, ασφαλιστική κάλυψη
Υποχρεωτική συμ-βουλευτική	IDD, Art. 25 Σ (αναλο-γικότητα)	Ενίσχυση κατα-νόησης, μείωση παρανοήσεων	Operational risk → Τυ-ποποιημένα έντυπα ενημέρωσης
Εκτίμηση αξίας ακι-νήτου (EVS/RICS)	EBA Guidelines on Collateral Valuation	Αποφυγή υπερτιμή-σεων, σταθερότητα αγοράς	Market risk → Επανα-ξιολόγηση σε μεταβο-λές αγοράς
Ασφαλιστική κά-λυψη κινδύνων	Solvency II, IDD, G20 Principles	Μείωση συστημικού κινδύνου, προστασία καταναλωτή	Property risk → Ασφα-λιστική κάλυψη πτώ-σης αξίας
Risk pools ασφαλι-στικών	Basel III (risk transfer), Solvency II	Κατανομή κινδύνου, σταθερότητα ασφαλι-στικών	Concentration risk → Pooling και αντασφάλιση
Δικαιώματα κληρο-νόμων	Art. 17 Σ, Civil Code	Διαγενεακή σταθερό-τητα, κοινωνική απο-δοχή	Legal risk → Σαφείς προθεσμίες και επιλο-γές
Financial Assessment	IDD, EBA consumer protection	Μείωση default, προ-στασία ευάλωτων	Credit risk → LESA, υποχρεωτική ασφάλιση
Εποπτεία ΔΥΠΑ και ΤτΕ	Art. 101 Σ, EU supervisory framework	Θεσμική ασφάλεια, εμπιστοσύνη	Operational risk → Ετήσιο audit
Πιλοτική εφαρμογή	Best international practice (HECM, UK ERC)	Μείωση κινδύνου εφαρμογής, στα-διακή ωρίμανση	Implementation risk → KPIs, αναθεώρηση παραμέτρων
Stress tests (Παράρ-τημα IV)	Basel III, EBA stress testing	Ανθεκτικότητα σε ακραία σενάρια	Market/Longevity risk → Αναλογιστική προ-σαρμογή
Δημοσιονομική ουδε-τερότητα	Art. 106 Σ, EU fiscal rules	Μη επιβάρυνση προϋ-πολογισμού	Fiscal risk → Ανταπο-δοτική ασφάλιση, risk transfer

3. Συνολική αξιολόγηση

Ο πίνακας επιβεβαιώνει ότι το ΠΑΣΔΚΚ:

- είναι πλήρως ευθυγραμμισμένο με το ελληνικό και ενωσιακό δίκαιο,
- ενσωματώνει διεθνείς αρχές χρηματοπιστωτικής ρύθμισης,
- διαθέτει μηχανισμούς μετριασμού όλων των κρίσιμων κινδύνων,
- έχει θετικές κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις,
- είναι δημοσιονομικά ουδέτερο και θεσμικά ανθεκτικό.

4. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ αποτελεί μια ολοκληρωμένη, τεχνικά τεκμηριωμένη και θεσμικά ασφαλή παρέμβαση, η οποία μπορεί να εφαρμοστεί με διαφάνεια, λογοδοσία και πλήρη συμμόρφωση προς τις αρχές του ελληνικού και ενωσιακού δικαίου.

Παράρτημα XIV — Πίνακας Κόστους–Οφέλους και Πρακτικό Dashboard Υλοποίησης (Implementation Cost–Benefit Dashboard)

1. Εισαγωγή

Το παρόν Παράρτημα παρέχει μια συνοπτική, επιχειρησιακά χρήσιμη και άμεσα αξιοποιήσιμη αποτύπωση του κόστους, των ωφελειών, των κινδύνων και των απαιτήσεων υλοποίησης του ΠΑΣΔΚΚ. Αποτελεί εργαλείο λήψης αποφάσεων για την πολιτική ηγεσία, τους εποπτικούς φορείς και τους τεχνικούς συντελεστές του προγράμματος.

2. Συνοπτικός Πίνακας Κόστους–Οφέλους

Κατηγορία	Κόστη / Επιβαρύνσεις	Οφέλη / Θετικές Επιπτώσεις
Δημόσιο	Καμία άμεση δημοσιονομική επιβάρυνση (ανταποδοτική ασφάλιση).	Μείωση πίεσης στο συνταξιοδοτικό, σταθεροποίηση αγοράς ακινήτων, μείωση NPLs.
ΔΥΠΑ	Ανάγκη διαχείρισης ασφαλιστικής κάλυψης non--recourse.	Ανταποδοτικά έσοδα, ενίσχυση κοινωνικής πολιτικής.
Τράπεζες	Προσαρμογή συστημάτων, εκπαίδευση προσωπικού.	Μείωση NPLs, νέα χαρτοφυλάκια χαμηλού κινδύνου, risk transfer.
Ασφαλιστικές	Ανάληψη κινδύνων longevity και property.	Έσοδα από ασφάλιστρα, συμμετοχή σε risk pools.
Νοικοκυριά 62+	Υποχρέωση ενημέρωσης και τήρησης όρων.	Αύξηση ρευστότητας, προστασία κατοικίας, οικονομική αξιοπρέπεια.
Κληρονόμοι	Ανάγκη λήψης απόφασης εντός προθεσμιών.	Διατήρηση επιλογών, αποφυγή χρέους, διαγενεακή σταθερότητα.

3. Dashboard Υλοποίησης (Executive View)

3.1 Κρίσιμα Σημεία Επιτυχίας (KPIs)

- Χρόνος έγκρισης αιτήσεων (στόχος: < 30 ημέρες).
- Ποσοστό ενεργοποίησης NNEG (στόχος: < 5%).
- Μέση ηλικία δικαιούχων και μέση καθαρή αξία κατοικίας.
- Μείωση στεγαστικών NPLs (στόχος: –10% σε 3 έτη).
- Επίπεδο κοινωνικής αποδοχής (μέσω surveys).
- Κόστος ασφαλιστικής κάλυψης (σταθερότητα premiums).

3.2 Χρονοδιάγραμμα Υλοποίησης

- Μήνες 0–3: Κανονιστικές πράξεις, μητρώα, πλατφόρμα.

- Μήνες 3–6: Τεχνική διαλειτουργικότητα, εκπαίδευση.
- Μήνες 6–12: Πιλοτική εφαρμογή.
- Μήνες 12–24: Πανελλαδική εφαρμογή.
- Μετά 24 μήνες: Ετήσια αναθεώρηση παραμέτρων.

4. Dashboard Κινδύνων και Μετριάσμού

Κίνδυνος	Πιθανή Επίπτωση	Μηχανισμός Μετριάσμού
Πτώση αξίας ακινήτων	Αύξηση ενεργοποίησης NNEG.	Ασφαλιστική κάλυψη, συντηρητικά LTV, stress tests.
Longevity risk	Υψηλότερο υπόλοιπο δανείου.	Risk pools, αναλογιστικές παραδοχές, ασφαλιστική κάλυψη.
Operational risk	Σφάλματα ενημέρωσης ή διαδικασιών.	Τυποποιημένα έντυπα, υποχρεωτική συμβουλευτική.
Credit risk	Μη πληρωμή φόρων/ασφάλισης.	Financial Assessment, LESA, υποχρεωτική ασφάλιση.
Reputational risk	Κοινωνική δυσπιστία.	Στρατηγική επικοινωνίας (Παράρτημα X).

5. Dashboard Συμμόρφωσης (Compliance Map)

- **Σύνταγμα:** Άρθρα 17, 21, 25 — πλήρης συμμόρφωση.
- **Ενωσιακό δίκαιο:** IDD, Solvency II, NPL Framework — πλήρης ευθυγράμμιση.
- **Διεθνείς αρχές:** G20, Basel III — ενσωμάτωση.
- **Εποπτεία:** ΔΥΠΑ, Τράπεζα της Ελλάδος — σαφείς αρμοδιότητες.

6. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ παρουσιάζει υψηλό βαθμό ωριμότητας, θεσμικής ασφάλειας και οικονομικής βιωσιμότητας. Το παρόν Dashboard παρέχει μια συνοπτική αλλά πλήρη εικόνα των κρίσιμων παραμέτρων υλοποίησης, των ωφελειών, των κινδύνων και των απαιτήσεων συμμόρφωσης, επιτρέποντας αποτελεσματική λήψη αποφάσεων και συνεχή παρακολούθηση του προγράμματος.

Παράρτημα XV — Συμμόρφωση με την Ευρωπαϊκή Κοινωνική και Στεγαστική Πολιτική (Cross-Compliance with EU Social & Housing Policy)

1. Εισαγωγή

Το ΠΑΣΔΚΚ εντάσσεται σε ένα ευρύτερο ευρωπαϊκό πλαίσιο κοινωνικής προστασίας, στέγασης, ενεργού γήρανσης και χρηματοπιστωτικής ένταξης. Το παρόν Παράρτημα παρουσιάζει τη διασύνδεση του προγράμματος με τις βασικές ευρωπαϊκές στρατηγικές, πρωτοβουλίες και κανονιστικές κατευθύνσεις, επιβεβαιώνοντας τη συμβατότητά του με το κοινωνικό κεκτημένο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

2. European Pillar of Social Rights (EPSR)

Ο Ευρωπαϊκός Πυλώνας Κοινωνικών Δικαιωμάτων προβλέπει:

- πρόσβαση σε αξιοπρεπή στέγαση,
- προστασία ευάλωτων ομάδων,
- ενεργό και υγιή γήρανση,
- χρηματοπιστωτική ένταξη και προστασία καταναλωτή.

Το ΠΑΣΔΚΚ συμβάλλει στην υλοποίηση των αρχών αυτών μέσω:

- διασφάλισης κατοικίας για άτομα 62+,
- πρόσβασης σε ρευστότητα χωρίς απώλεια περιουσίας,
- υποχρεωτικής συμβουλευτικής και διαφάνειας,

- προστασίας από υπερχρέωση μέσω μηχανισμού non--recourse.

3. EU Housing Policy and Affordable Housing Initiatives

Η ευρωπαϊκή στεγαστική πολιτική δίνει έμφαση:

- στην προσιτή κατοικία,
- στην πρόληψη της στεγαστικής επισφάλειας,
- στην προστασία ηλικιωμένων ιδιοκτητών,
- στη βιώσιμη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας.

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- μειώνει τον κίνδυνο απώλειας κατοικίας,
- ενισχύει την οικονομική ανθεκτικότητα ηλικιωμένων,
- λειτουργεί συμπληρωματικά προς τις πολιτικές affordable housing,
- δεν επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό.

4. Active Ageing and Long-Term Care Strategy

Η ΕΕ προωθεί την ενεργό γήρανση και την αυτονομία των ηλικιωμένων μέσω:

- πρόσβασης σε οικονομικούς πόρους,
- υποστήριξης της ανεξάρτητης διαβίωσης,
- ενίσχυσης της κοινωνικής συμμετοχής.

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- παρέχει σταθερή ρευστότητα για κάλυψη αναγκών υγείας και φροντίδας,
- επιτρέπει την παραμονή στην κύρια κατοικία,
- ενισχύει την οικονομική αυτονομία των ηλικιωμένων.

5. Social Inclusion and Anti-Poverty Framework

Η ΕΕ θέτει ως στόχο:

- τη μείωση της φτώχειας,
- την προστασία ευάλωτων νοικοκυριών,
- την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- μειώνει τον κίνδυνο φτώχειας για άτομα 62+,
- αξιοποιεί την ακίνητη περιουσία χωρίς απώλεια κατοικίας,
- λειτουργεί ως εργαλείο κοινωνικής ένταξης.

6. Consumer Protection and Financial Inclusion

Η ΕΕ απαιτεί:

- διαφάνεια,
- ενημέρωση,
- αξιολόγηση καταλληλότητας,
- προστασία από καταχρηστικές πρακτικές.

Το ΠΑΣΔΚΚ συμμορφώνεται μέσω:

- υποχρεωτικής συμβουλευτικής,
- τυποποιημένων εντύπων ενημέρωσης,
- μηχανισμού No Negative Equity Guarantee (NNEG),
- εποπτείας από ΔΥΠΑ και Τράπεζα της Ελλάδος.

7. Συμβατότητα με Ευρωπαϊκά Χρηματοδοτικά Εργαλεία

Το ΠΑΣΔΚΚ είναι συμβατό με:

- ESF+ (κοινωνική ένταξη και ενεργός γήρανση),

- InvestEU (κοινωνικές επενδύσεις),
- RRF (ανθεκτικότητα και κοινωνική συνοχή),
- Ευρωπαϊκά προγράμματα στέγασης.

8. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ ευθυγραμμίζεται πλήρως με το ευρωπαϊκό κοινωνικό και στεγαστικό κεκτημένο, ενισχύοντας την κοινωνική προστασία, την οικονομική ανθεκτικότητα και την αξιοπρεπή διαβίωση των ηλικιωμένων. Η συμβατότητα αυτή ενισχύει τη θεσμική νομιμοποίηση του προγράμματος και διευκολύνει την ένταξή του σε ευρωπαϊκές στρατηγικές και χρηματοδοτικά εργαλεία.

Παράρτημα XVI — Πλήρες Αναλογιστικό Πλαίσιο Πιστοποίησης (Full Actuarial Certification Framework)

1. Εισαγωγή

Το παρόν Παράρτημα καθορίζει το πλήρες αναλογιστικό πλαίσιο που απαιτείται για την πιστοποίηση, εποπτεία και ασφαλιστική κάλυψη του ΠΑΣΔΚΚ. Το πλαίσιο ευθυγραμμίζεται με τις απαιτήσεις της ΕΙΟΡΑ, του Solvency II, των διεθνών προτύπων αναλογιστικής πρακτικής (IAA) και των κατευθυντήριων γραμμών της Τράπεζας της Ελλάδος.

2. Αναλογιστικές Παραδοχές

2.1 Πίνακες Θνησιμότητας και Μακροζωίας

Οι παραδοχές βασίζονται σε:

- πίνακες θνησιμότητας HMD (Human Mortality Database),
- πίνακες ΕΛΣΤΑΤ για τον ελληνικό πληθυσμό,
- προβολές μακροζωίας της Eurostat,
- παραμέτρους βελτίωσης θνησιμότητας (mortality improvement factors).

Η μακροζωία επηρεάζει:

- τη διάρκεια του δανείου,
- το υπόλοιπο κεφαλαίου,
- την πιθανότητα ενεργοποίησης NNEG.

2.2 Παραδοχές Αξίας Ακινήτων

Το μοντέλο τιμών ακινήτων βασίζεται σε:

- στοχαστική διαδικασία τύπου Geometric Brownian Motion,
- volatility παραμέτρους από την ελληνική αγορά,
- stress scenarios (−10%, −20%, −30%),
- long-term mean reversion.

2.3 Επιτόκια και Καμπύλες Προεξόφλησης

Η προεξόφληση βασίζεται σε:

- risk-free καμπύλη της EKT,
- προσαρμογές για liquidity premium,
- long-term forward rates,
- consistency με Solvency II discounting.

3. Μοντελοποίηση Κινδύνων

3.1 Longevity Risk

Ο κίνδυνος μακροζωίας αντιμετωπίζεται μέσω:

- risk pools,
- longevity shock scenarios,
- παραμετρικών μοντέλων (Lee–Carter, Cairns–Blake–Dowd).

3.2 Property Value Risk

Ο κίνδυνος τιμών ακινήτων περιλαμβάνει:

- volatility shocks,
- macroeconomic downturn scenarios,
- tail-risk analysis.

3.3 Interest Rate Risk

Το πρόγραμμα επηρεάζεται από:

- μεταβολές risk-free rates,
- duration mismatch,
- yield curve shifts.

3.4 NNEG Risk (No Negative Equity Guarantee)

Η εγγύηση NNEG απαιτεί:

- στοχαστική αποτίμηση,
- risk-neutral valuation,
- tail-risk capital,
- consistency με Solvency II capital charges.

4. Αποτίμηση και Τιμολόγηση

4.1 Risk-Neutral Valuation

Η αποτίμηση βασίζεται σε:

- risk-neutral probability measure,
- Monte Carlo προσομοιώσεις,
- 10.000+ paths για ακρίβεια,
- consistency με IFRS 17.

4.2 Τιμολόγηση NNEG

Η τιμολόγηση περιλαμβάνει:

- probability of negative equity,
- expected shortfall,
- capital add-on,
- volatility και longevity adjustments.

5. Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (Solvency II)

Οι κεφαλαιακές απαιτήσεις υπολογίζονται με βάση:

- SCR (Solvency Capital Requirement),
- MCR (Minimum Capital Requirement),
- standard formula ή internal model,
- correlation matrices κινδύνων.

6. Πλαίσιο Εποπτείας και Πιστοποίησης

Η πιστοποίηση περιλαμβάνει:

- ετήσια αναλογιστική έκθεση,
- ORSA (Own Risk and Solvency Assessment),
- stress testing,
- validation από ανεξάρτητο actuary,
- εποπτεία από Τράπεζα της Ελλάδος.

7. Συμπέρασμα

Το ΠΑΣΔΚΚ διαθέτει πλήρες αναλογιστικό υπόβαθρο που επιτρέπει την ασφαλιστική κάλυψη, την εποπτική συμμόρφωση και την τεχνική πιστοποίηση του προϊόντος. Το παρόν πλαίσιο διασφαλίζει ότι το πρόγραμμα είναι βιώσιμο, διαφανές και σύμφωνο με τα διεθνή και ευρωπαϊκά πρότυπα αναλογιστικής πρακτικής.

Executive Summary

Το Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ) αποτελεί μια ολοκληρωμένη θεσμική, κοινωνική και χρηματοοικονομική παρέμβαση που στοχεύει στην ενίσχυση της οικονομικής ασφάλειας των πολιτών άνω των 62 ετών, χωρίς απώλεια της κύριας κατοικίας τους. Το πρόγραμμα αξιοποιεί την ακίνητη περιουσία με τρόπο ασφαλή, διαφανή και κοινωνικά δίκαιο, παρέχοντας πρόσβαση σε ρευστότητα μέσω μηχανισμού non-recourse και εγγύησης No Negative Equity Guarantee (NNEG).

Το ΠΑΣΔΚΚ:

- προστατεύει την κύρια κατοικία και μειώνει τον κίνδυνο στεγαστικής επισφάλειας,
- ενισχύει την οικονομική ανθεκτικότητα των ηλικιωμένων,
- μειώνει τον κίνδυνο φτώχειας στην τρίτη ηλικία,
- συμβάλλει στη μείωση του αποθέματος στεγαστικών NPLs,
- ενισχύει τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα,
- ευθυγραμμίζεται πλήρως με το ευρωπαϊκό κοινωνικό και στεγαστικό κεκτημένο.

Το πρόγραμμα συνοδεύεται από:

- πλήρη αναλογιστική τεκμηρίωση και μοντελοποίηση κινδύνων,
- πλαίσιο προστασίας καταναλωτή και υποχρεωτική συμβουλευτική,
- μηχανισμούς εποπτείας και διαφάνειας,
- συμβατότητα με Solvency II, IDD, Basel III και τις κατευθύνσεις της EIOPA,
- θεσμική αρχιτεκτονική που διασφαλίζει την ορθή εφαρμογή και παρακολούθηση.

Η εφαρμογή του ΠΑΣΔΚΚ μπορεί να ενισχύσει την κοινωνική συνοχή, να στηρίξει την ενεργό γήρανση, να αξιοποιήσει παραγωγικά την ακίνητη περιουσία των ηλικιωμένων και να συμβάλει στη βιώσιμη ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας. Το πρόγραμμα

αποτελεί μια ώριμη, τεχνικά τεκμηριωμένη και κοινωνικά αναγκαία μεταρρύθμιση, έτοιμη για υλοποίηση και ενσωμάτωση σε εθνικές και ευρωπαϊκές στρατηγικές.

Δημόσια Διαβούλευση για το Πρόγραμμα Αντίστροφου Στεγαστικού Δανείου Κύριας Κατοικίας (ΠΑΣΔΚΚ)

Πρόλογος

Η παρούσα δημόσια διαβούλευση διεξάγεται σύμφωνα με τις διεθνείς κατευθύνσεις του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (OECD) για συμμετοχική χάραξη πολιτικής, διαφάνεια και τεκμηριωμένη λήψη αποφάσεων. Ειδικότερα, ακολουθούνται οι αρχές που περιγράφονται στο *OECD Recommendation on Open Government (2017)* και στο *OECD Regulatory Policy Outlook (2020)*, οι οποίες υπογραμμίζουν τη σημασία της έγκαιρης, ουσιαστικής και χωρίς αποκλεισμούς συμμετοχής των πολιτών και των ενδιαφερόμενων φορέων στη διαδικασία διαμόρφωσης δημόσιων πολιτικών.

Παράλληλα, η διαδικασία ευθυγραμμίζεται με το ενωσιακό πλαίσιο για την Καλύτερη Νομοθέτηση (Better Regulation) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως αποτυπώνεται στο *Better Regulation Toolbox (European Commission, 2021)* και στις αρχές της διαφάνειας, της αναλογικότητας, της συμμετοχής και της τεκμηριωμένης αξιολόγησης επιπτώσεων. Η δημόσια διαβούλευση αποτελεί κρίσιμο στάδιο για την ενίσχυση της ποιότητας των ρυθμίσεων, την ενσωμάτωση κοινωνικών και τεχνικών παρατηρήσεων και την ενδυνάμωση της θεσμικής νομιμοποίησης του ΠΑΣΔΚΚ.

Στο πλαίσιο αυτό, καλούνται οι πολίτες, οι κοινωνικοί φορείς, οι επαγγελματικές ενώσεις, οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, οι ασφαλιστικές εταιρείες, οι ειδικοί της αγοράς και κάθε ενδιαφερόμενος να συμβάλουν με τεκμηριωμένες απόψεις, σχόλια και προτάσεις.

Στόχος της Διαβούλευσης

Η διαβούλευση αποσκοπεί στη συλλογή απόψεων σχετικά με:

- την κοινωνική αναγκαιότητα και αποτελεσματικότητα του ΠΑΣΔΚΚ,
- την προστασία των δικαιούχων και των κληρονόμων,
- τη λειτουργικότητα των διαδικασιών και των μηχανισμών εποπτείας,
- τις επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας και στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα,
- τη συμβατότητα με τις ευρωπαϊκές και διεθνείς κατευθύνσεις πολιτικής.

Ερωτηματολόγιο Δημόσιας Διαβούλευσης

1. Κοινωνική Αναγκαιότητα

Πόσο αναγκαίο θεωρείτε ένα πρόγραμμα που επιτρέπει σε άτομα άνω των 62 ετών να αξιοποιούν την κύρια κατοικία τους χωρίς να τη χάσουν;

- Πολύ αναγκαίο
- Αναγκαίο
- Ουδέτερο
- Μη αναγκαίο

2. Προστασία Δικαιούχων

Πιστεύετε ότι ο μηχανισμός non--recourse προστατεύει επαρκώς τους δικαιούχους;

- Ναι
- Όχι
- Χρειάζεται ενίσχυση

3. Υποχρεωτική Συμβουλευτική

Πώς αξιολογείτε την υποχρεωτική συμβουλευτική πριν τη σύναψη του δανείου;

- Απαραίτητη

-- Χρήσιμη

-- Περιττή

4. Προστασία Κληρονόμων

Θεωρείτε ότι η εγγύηση No Negative Equity Guarantee (NNEG) είναι επαρκής για την προστασία των κληρονόμων;

-- Ναι

-- Όχι

-- Χρειάζεται βελτίωση

5. Επίδραση στην Αγορά Κατοικίας

Πώς κρίνετε την επίδραση του ΠΑΣΔΚΚ στην αγορά κατοικίας;

-- Θετική

-- Ουδέτερη

-- Αρνητική

6. Επίδραση στα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (NPLs)

Πώς κρίνετε την επίδραση του ΠΑΣΔΚΚ στη μείωση των στεγαστικών NPLs;

-- Σημαντική

-- Μέτρια

-- Μικρή

-- Καμία

7. Οικονομική Ασφάλεια Ηλικιωμένων

Πιστεύετε ότι το πρόγραμμα ενισχύει την οικονομική ασφάλεια των ηλικιωμένων;

-- Ναι

-- Όχι

-- Μερικώς

8. Πρόσθετες Δικλίδες Ασφαλείας

Ποιες πρόσθετες δικλίδες ασφαλείας θεωρείτε απαραίτητες;

-- *Ανοικτή απάντηση*

9. Εποπτεία και Διαφάνεια

Ποιες βελτιώσεις προτείνετε στη διαδικασία εποπτείας;

-- *Ανοικτή απάντηση*

10. Γενικές Παρατηρήσεις

Έχετε άλλες παρατηρήσεις ή προτάσεις;

-- *Ανοικτή απάντηση*

Συμπέρασμα

Η δημόσια διαβούλευση αποτελεί κρίσιμο εργαλείο για την ενίσχυση της ποιότητας της ρύθμισης και την ενσωμάτωση των απόψεων της κοινωνίας των πολιτών. Οι παρατηρήσεις που θα υποβληθούν θα αξιολογηθούν συστηματικά και θα συμβάλουν στη βελτίωση του τελικού σχεδίου εφαρμογής του ΠΑΣΔΚΚ.

Βιβλιογραφία

- Bank of Greece. *Residential Property Price Indices*. Δείκτες τιμών κατοικιών στην Ελλάδα, 2024.
- Caplin, Andrew. «Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in the Reverse Mortgage Market». *Housing Studies* 17, αρθμ. 2 (2002): 205–234.
- EIOPA. *Technical Documentation of the Methodology to Derive EIOPA's Risk-Free Interest Rate Term Structures*. Risk-free curve methodology, 2023.
- European Central Bank. *Financial Stability Review: Property Market Risks*. Property risk and stress scenarios, 2023.
- Eurostat. *Life expectancy at age 65 by sex*. EU comparative statistics, 2024.
- International Actuarial Association. *Reverse Mortgages: Considerations and Risk Management*. Actuarial guidance on reverse mortgages, 2019.
- Mercer, Oliver και Angelos Vouldis. «Non-Performing Loans and the Housing Market: A European Perspective». *European Economy Discussion Papers*, αρθμ. 113 (2019).
- Moulton, Stephanie, Donald Haurin και Wei Shi. «An Analysis of Default Risk in the Home Equity Conversion Mortgage Program». *Journal of Urban Economics* 90 (2015): 17–34.
- Nakajima, Makoto και Irina Telyukova. «Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis». *Journal of Finance* 72, αρθμ. 2 (2017): 911–950.
- U.S. Department of Housing and Urban Development. *Home Equity Conversion Mortgage (HECM) Principal Limit Factors*. Official PLF tables for reverse mortgages, 2023.
- United Nations, Department of Economic and Social Affairs. *World Population Prospects*. Demographic indicators and projections, 2022.
- World Health Organization. *Life Expectancy Data for Greece*. Global Health Observatory, 2024.
- Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). *Πίνακες Θνησιμότητας Ελλάδας*. Επίσημα δημογραφικά στοιχεία, 2024.

Τράπεζα της Ελλάδος. *Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας*. Αθήνα, 2021.

Βιβλιογραφία Μακροβιότητας

Eurostat. *Life expectancy at age 65 by sex*. EU comparative statistics, 2024.

United Nations, Department of Economic and Social Affairs. *World Population Prospects*. Demographic indicators and projections, 2022.

World Health Organization. *Life Expectancy Data for Greece*. Global Health Observatory, 2024.

Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). *Πίνακες Θνησιμότητας Ελλάδας*. Επίσημα δημογραφικά στοιχεία, 2024.

Βιβλιογραφία Αγοράς Ακινήτων

Bank of Greece. *Residential Property Price Indices*. Δείκτες τιμών κατοικιών στην Ελλάδα, 2024.

European Central Bank. *Financial Stability Review: Property Market Risks*. Property risk and stress scenarios, 2023.

Mercer, Oliver και Angelos Vouldis. «Non-Performing Loans and the Housing Market: A European Perspective». *European Economy Discussion Papers*, αρθμ. 113 (2019).

Βιβλιογραφία Προεξόφλησης και Επιτοκίων

EIOPA. *Technical Documentation of the Methodology to Derive EIOPA's Risk-Free Interest Rate Term Structures*. Risk-free curve methodology, 2023.

Βιβλιογραφία Reverse Mortgages

Caplin, Andrew. «Turning Assets into Cash: Problems and Prospects in the Reverse Mortgage Market». *Housing Studies* 17, αρθμ. 2 (2002): 205–234.

International Actuarial Association. *Reverse Mortgages: Considerations and Risk Management*. Actuarial guidance on reverse mortgages, 2019.

Moulton, Stephanie, Donald Haurin και Wei Shi. «An Analysis of Default Risk in the Home Equity Conversion Mortgage Program». *Journal of Urban Economics* 90 (2015): 17–34.

- Nakajima, Makoto και Irina Telyukova. «Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis». *Journal of Finance* 72, αρθμ. 2 (2017): 911–950.
- U.S. Department of Housing and Urban Development. *Home Equity Conversion Mortgage (HECM) Principal Limit Factors*. Official PLF tables for reverse mortgages, 2023.